OKRESNÁ PROKURATÚRA SKALICA
Ružová 2, 909 01 Skalica

Obec Unín
16. 06. 2025
Dátum:
Číslo záznamu: 300
Číslo spisu: 300/2025
Prílohy:
Vybavuje:

Pd 22/25/2206 - 5

Skalica, 10.06.2025

Protokol o vykonaní previerky

Označenie prokurátora, ktorý previerku vykonal
JUDr. Zuzana Vépyová, prokurátorka Okresnej prokuratúry Skalica

Označenie orgánu verejnej správy, na ktorom bola previerka vykonaná
Obec Unín

Predmet a účel previerky
Okresná prokuratúra Skalica vykonala v zmysle úlohy poradové číslo 8 Plánu úloh Krajskej prokuratúry v Trnave na rok 2025 a tiež plnenie úlohy poradové číslo 4 Plánu úloh Okresnej prokuratúry Skalica na rok 2025 previerku zameranú na zhodnotenie stavu zákonnosti v postupe a rozhodovaní orgánov verejnej správy na úseku nakladania s majetkom obcí, miest a vyššieho územného celku. Predmetom a účelom previerky bolo zhromaždenie a následné vyhodnotenie konkrétnych poznatkov o postupe a rozhodovaní preverovaného orgánu verejnej správy na úseku nakladania s majetkom obcí a miest, zistenie existujúcich nedostatkov, ich vyhodnotenie a prijatie opatrení na ich odstránenie.

Miesto a čas vykonania previerky
Okresná prokuratúra Skalica, jún 2025

Označenie preverovaného obdobia
Preverovaným obdobím je obdobie od 01.01.2024 do 31.12.2024

Preverované právne predpisy:
- zákon číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zákon číslo 138/1991 Zb." alebo „zákon o majetku obcí"),
- zákon číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej tiež „zákon číslo 369/1990 Zb." alebo „zákon o obecnom zriadení"),
- prípadne iné súvisiace všeobecne záväzné právne predpisy.

Spôsob vykonania previerky:
V súlade s predmetom tejto previerky bola obec Unín (ďalej aj „obec") v rámci šetrenia tunajšou prokuratúrou požiadaná o zaslanie správy a listinných podkladov. V nadväznosti na žiadosť prokuratúry, zo správy obce Unín sp. zn. 203/2025 zo dňa 10.04.2025, vrátane príloh, vyplýva, že obec Unín v preverovanom období eviduje:
1) **1** prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) na základe obchodnej verejnej súťaže,

2) **1** prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) priamym predajom v zmysle § 9a ods. 10 až 14 zákona o majetku obcí,
3) **0** prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí,
4) **0** prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta), pri ktorých všeobecná hodnota majetku prevýšila 20.000 €,
5) obec **má schválené zásady hospodárenia s majetkom** obce určené obecným zastupiteľstvom.

Previerka bola vykonaná na tunajšej prokuratúre vo vyššie uvedenom období na základe podkladov predložených obcou Unín a tiež preskúmaním internetovej stránky uvedenej obce.

Tunajšia prokuratúra v danej veci spracovala plán previerky a pred vykonaním previerky oznámila obci Unín predmet a účel previerky podľa uvedených hľadísk:

1. Postup a rozhodovanie obcí a miest pri nakladaní so svojim nehnuteľným majetkom:

1.1. Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) na základe obchodnej verejnej súťaže

Pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta), ktoré sa realizovali na základe verejnej obchodnej súťaže, bude preskúmané dodržanie ustanovení § 9 a § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to:

a) schválenie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí),
b) schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže obecným zastupiteľstvom pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku obce (§ 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí),
c) zverejnenie zámeru obce predať svoj majetok a jeho spôsobu vrátane miesta, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže (§ 9a ods. 2 zákona o majetku obcí),
d) zverejnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže (§ 9a ods. 3 zákona o majetku obcí),
e) zverejnenie a vyhodnotenie návrhov podaných do obchodnej verejnej súťaže (§ 9a ods. 4 a 5 zákona o majetku obcí),
f) schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí), uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení tohto prevodu.

1.2. Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) priamym predajom

Pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) priamym predajom bude skúmané dodržanie ustanovení § 9 a § 9a zákona o majetku obcí, a to:

a) *schválenie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí),*
b) *zverejnenie zámeru obce predať svoj majetok a jeho spôsobu so zverejnením lehoty na doručenie cenových ponúk záujemcov (§ 9a ods. 2 a 10 zákona o majetku obcí),*
c) *stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce a zákaz prevodu vlastníctva majetku obce priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku obce presiahne 40 000 eur (§ 9a ods. 10 zákona o majetku obcí),*
d) *zverejnenie a vyhodnotenie cenových ponúk záujemcov (§ 9a ods. 11 a 12 zákona o majetku obcí),*
e) *dodržiavanie zákazu prevodu vlastníctva majetku obce priamym predajom v prospech určených fyzických a právnických osôb (§ 9a ods. 13 a 14 zákona o majetku obcí),*
f) *schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí), uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení tohto prevodu.*

1.3. Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí

Pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) z dôvodu hodného osobitného zreteľa bude skúmané dodržanie ustanovení § 9 a § 9a zákona o majetku obcí, a to:

a) *schválenie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí),*
b) *zverejnenie zámeru obce previesť svoj majetok takýmto spôsobom a všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku (§ 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona o majetku obcí),*
c) *zdôvodnenie osobitného zreteľa v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce (§ 9 ods. 1 písm. i) a § 9a ods. 15 písm. f) bod 2. zákona o majetku obcí),*
d) *stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (§ 9a ods. 15 písm. f) bod 3. zákona o majetku obcí),*
e) *dohoda o kúpnej cene majetku pri prevodoch nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa vrátane skúmania podmienok zníženia kúpnej ceny (§ 9 ods. 1 písm. h) a § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí),*
f) *schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa obecným zastupiteľstvom (§ 9a ods. 16 písm. f) zákona o majetku obcí), uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení tohto prevodu.*

1.4. Zásady hospodárenia s majetkom obce (mesta)

- existencia zásad hospodárenia s majetkom obce (mesta) určených obecným zastupiteľstvom a ich súlad s ust. § 9 ods. 1 písm. a) až j) zákona o majetku obcí (najmä v nadväznosti na novelu zákona o majetku obcí vykonanú zákonom č. 137/2023 Z. z. účinnú od 01.11.2023).

1.5. Iné zistenia

Vykonanou previerkou boli k jednotlivým hľadiskám previerky zistené nasledovné skutočnosti:

1.1. Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) na základe obchodnej verejnej súťaže

Pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta), ktoré sa realizovali na základe verejnej obchodnej súťaže, bude preskúmané dodržanie ustanovení § 9 a § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to:

a) schválenie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí),
b) schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže obecným zastupiteľstvom pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku obce (§ 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí),
c) zverejnenie zámeru obce predať svoj majetok a jeho spôsobu vrátane miesta, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže (§ 9a ods. 2 zákona o majetku obcí),
d) zverejnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže (§ 9a ods. 3 zákona o majetku obcí),
e) zverejnenie a vyhodnotenie návrhov podaných do obchodnej verejnej súťaže (§ 9a ods. 4 a 5 zákona o majetku obcí),
f) schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí), uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení tohto prevodu.

V rámci tohto bodu bola preskúmavaná zákonnosť postupu obce pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže, najmä dodržanie ustanovení § 9 a § 9a zákona o majetku obcí.

Obec Unín v preverovanom období realizovala **1 prevod** nehnuteľného majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže (ďalej aj ako „OVS").

a) schválenie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí):

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu 22a .

OKRESNÁ PROKURATÚRA SKALICA
Ružová 2, 909 01 Skalica

Obecné zastupiteľstvo schválilo spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obchodnou verejnou súťažou uznesením č. **19/2024** zo dňa **12.06.2024** v nasledovnom znení:

„Obecné zastupiteľstvo v Uníne schvaľuje vyhlásenie Obchodno-verejnej súťaže o najvýhodnejší návrh na uzatvorenie zmluvy na predaj pozemku vo vlastníctve obce a to pozemku par. č. 9543/9 vo výmere 562m² vedeného ako ostatná plocha v lokalite IBV – Záhumenice za kostolom. Pozemok má charakter stavebného pozemku.“

Za uvedené uznesenie hlasovalo 7 poslancov z celkového počtu 9 poslancov.

Následne obecné zastupiteľstvo schválilo uznesenie č. **20/2024** zo dňa **12.06.2024** v nasledovnom znení:

„Obecné zastupiteľstvo v Uníne schvaľuje minimálnu cenu za 1m² stavebného pozemku na IBV – Záhumenice za kostolom vo výške 18,50 €.“

Za uvedené uznesenie hlasovalo 7 poslancov z celkového počtu 9 poslancov.

Následne obecné zastupiteľstvo schválilo uznesenie č. **21/2024** zo dňa **12.06.2024** v nasledovnom znení:

„Obecné zastupiteľstvo v Uníne schvaľuje návrh kúpnej zmluvy na predaj stavebného pozemku v lokalite IBV – Záhumenice za kostolom vo vlastníctve obce Unín.“

Za uvedené uznesenie hlasovalo 7 poslancov z celkového počtu 9 poslancov.

Obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu konkrétneho majetku, ktorý má byť predmetom prevodu a z prijatého uznesenia musí byť zrejmé, čo je predmetom prevodu. Nehnuteľný majetok, ktorý bol predmetom prevodu, bol v predmetnom uznesení dostatočne identifikovaný. Aj keď znenie textu uznesenia nezodpovedá celkom zákonnej terminológii, a teda v predmetnom uznesení nie je výslovne uvedené, že obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu konkrétneho nehnuteľného majetku obchodnou verejnou súťažou, zo znenia textu prijatého uznesenia je dostatočne zrejmé, ktorý nehnuteľný majetok má byť predmetom prevodu a že prevod sa bude realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže.

Obec **postupovala v súlade** s § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, keď spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením.

b) schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže obecným zastupiteľstvom pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku obce (§ 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí)

Podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) obecné zastupiteľstvo schvaľuje podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže; podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia.

Obecné zastupiteľstvo v súvislosti s horeuvedeným uznesením č. 19/2024 zo dňa 12.06.2024, ktorým vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž, neschvaľovalo podmienky obchodnej verejnej súťaže.

Zisťovaním na príslušnej obci bolo zistené, že predmetný nehnuteľný majetok tvoril súčasť pozemkov, ktoré obec v minulosti prevádzala na základe vyhlásenej verejnej obchodnej súťaže. V pôvodnej obchodnej verejnej súťaži malo dôjsť aj k schvaľovaniu súťažných podmienok. Keďže sa pozemky nepodarilo na základe pôvodne vyhlásenej verejnej obchodnej súťaže v minulosti previesť, obec pozemky, ktoré nevysúťažil žiadny záujemca, následne sceľovala príp. rozdeľovala. Na takto novovzniknutý pozemok obecné zastupiteľstvo horeuvedeným uznesením vyhlásilo novú súťaž, a preto sa mali na ňu vzťahovať aj nové podmienky súťaže, nakoľko takto vyhlásenú súťaž je potrebné považovať za novú súťaž.

Obec tak postupovala **v rozpore** s § 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí, keď podmienky obchodnej verejnej súťaže neboli uznesením obecného zastupiteľstva prijaté, čím nebola zabezpečená požiadavka na transparentnú a nediskriminačnú súťaž, čo bránilo vytvoreniu čestného súťažného prostredia.

c) zverejnenie zámeru obce predať svoj majetok a jeho spôsobu vrátane miesta, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže (§ 9a ods. 2 zákona o majetku obcí)

Podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) obec zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.

Zámer predať majetok obce prostredníctvom OVS nebol obcou vypracovaný a teda ani zverejnený.

Podmienky OVS neboli uverejnené na úradnej tabuli ani na webovom sídle obce.

Obec postupovala **v rozpore** s § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí, keď nezverejnila na svojej úradnej tabuli a webovom sídle obce zámer a spôsob prevodu nehnuteľného majetku na základe obchodnej verejnej súťaže a neuviedla miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže.

d) zverejnenie podmienok obchodnej verejnej súťaže (§ 9a ods. 3 zákona o majetku obcí)

Podľa § 9a ods. 3 zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.

Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli zverejnené na úradnej tabuli obce a webovom sídle **od 17.06.2024 do 01.07.2024. Podmienky obchodnej verejnej súťaže však boli zverejnené po dobu kratšiu ako 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.**

Obec postupovala **v rozpore** s § 9a ods. 3 zákona o majetku obcí, keď podmienky obchodnej verejnej súťaže nezverejnila po zákonom stanovenú dobu.

e) zverejnenie a vyhodnotenie návrhov podaných do obchodnej verejnej súťaže (§ 9a ods. 4 a 5 zákona o majetku obcí)

Podľa § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú cez elektronickú schránku) alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

Podľa § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší.

Zo zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva konaného dňa 19.11.2024 vyplýva, že obecné zastupiteľstvo pred vyhlásením uznesenia č. 31/2024, ktorým bol schválený samotný prevod nehnuteľného majetku konštatovalo, že na základe vyhlásenej súťaže na zasadnutí obecného zastupiteľstva zo dňa 12.6.2024 sa do súťaže prihlásil len p. Ing. Peter Hrubša, bytom D. Rapanta 4, 908 51 Holíč s manželkou Ing. Máriou Hrubšovou, bytom J. Mudrocha 1356/21, 905 01 Senica s ponukou 18,50€ za m^2 s celkovou sumou 10 397€.

Postup obecného zastupiteľstva bol v danom prípade taký, že samotné vyhodnotenie výsledku verejnej obchodnej súťaže (otváranie obálky) bolo realizované na zasadnutí zastupiteľstva, na ktorom došlo k schváleniu prevodu nehnuteľného majetku, ktorý bol predmetom súťaže. Týmto postupom obecného zastupiteľstva však nie je možné dodržanie vyššie uvedeného zákonného postupu pri prevode nehnuteľného majetku formou obchodnej verejnej súťaže, pretože takto nie je možné splniť zákonnú podmienku zverejnenia doručených návrhov do súťaže. Samotné vyhodnocovanie výsledku verejnej obchodnej súťaže na zasadnutí obecného zastupiteľstva nepovažujem za postup, ktorý by bol v rozpore so zákonom,

avšak tomuto musí predchádzať procesný postup zverejnenia doručených návrhov do súťaže podľa § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí.

Dátum uzávierky na podávanie návrhov: 30.08.2024
Dátum zverejnenia doručených návrhov (úradná tabuľa/web): nezverejnili.
Dodržanie lehoty 10 pracovných dní: nebola dodržaná.
Dodržanie lehoty 30 dní: nebola dodržaná.
Záujemca splnil podmienky OVS: áno, bol jediný (vyplýva to zo zápisnice zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 19.11.2024).
Prevod majetku záujemcovi, kt. návrh bol najvýhodnejší: áno, bol jediný (vyplýva zo zápisnice zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 19.11.2024).

Obec postupovala **v rozpore** s § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí, tým, že **nezverejnila doručený návrh do súťaže** do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ktoré má zriadené.

Obec postupovala **v súlade** s § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí, keď previedla svoj majetok osobe, ktorá splnila podmienky OVS a podala najvýhodnejší návrh, ktorý bol zároveň jediným návrhom.

f) schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí), uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení tohto prevodu

Podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) obecné zastupiteľstvo schvaľuje prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce.

Na zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Unín konaného dňa **19.11.2024** bolo prijaté uznesenia č. **31/2024** v znení:

„Obecné zastupiteľstvo v Uníne schvaľuje odpredaj stavebného pozemku na IBV Unín – Záhumenice za kostolom parc. č. 9543/9 vo výmere 562m² vedeného ako ostatná plocha, katastrálne územie Unín, vedeného na LV č. 796 pánovi Ing. Petrovi Hrubšovi, bytom D. Rapanta 4, 908 51 Holíč a jeho manželke Ing. Márii Hrubšovej, bytom J. Mudrocha 1356/21, 905 01 Senica v sume 18,50€/m² v celkovej sume 10 397€ podľa predloženej ponuky do obchodno verejnej súťaže vyhlásenej uznesením obecného zastupiteľstva v Uníne č. 19/2024 zo dňa 12.6.2024.“

Podľa zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva, uznesenie číslo 31/2024 bolo schválené trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov dňa 19.11.2024. V čase prijatia predmetného uznesenia mala obec 9 poslancov, prítomní na zasadnutí obecného zastupiteľstva boli 7 poslanci, pričom za prijatie uznesenia hlasovalo všetkých 7 prítomných poslancov.

Schválenie prevodu nehnuteľného majetku uznesením obecného zastupiteľstva bolo realizované zákonným spôsobom.

Podľa § 12 ods. 7 zákona č. 369/1990 Zb. na prijatie uznesenia obecného zastupiteľstva je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných poslancov.

Obec Unín tak postupovala **v súlade** s § 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí, keď prevod nehnuteľného majetku schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením, všetkými prítomnými poslancami obecného zastupiteľstva.

1.2. Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) priamym predajom

Pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) priamym predajom bude skúmané dodržanie ustanovení § 9 a § 9a zákona o majetku obcí, a to:

a) *schválenie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí),*
b) *zverejnenie zámeru obce predať svoj majetok a jeho spôsobu so zverejnením lehoty na doručenie cenových ponúk záujemcov (§ 9a ods. 2 a 10 zákona o majetku obcí),*
c) *stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce a zákaz prevodu vlastníctva majetku obce priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku obce presiahne 40 000 eur (§ 9a ods. 10 zákona o majetku obcí),*
d) *zverejnenie a vyhodnotenie cenových ponúk záujemcov (§ 9a ods. 11 a 12 zákona o majetku obcí),*
e) *dodržiavanie zákazu prevodu vlastníctva majetku obce priamym predajom v prospech určených fyzických a právnických osôb (§ 9a ods. 13 a 14 zákona o majetku obcí),*
f) *schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí), uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení tohto prevodu.*

V rámci tohto bodu mala byť preskúmavaná zákonnosť postupu obce pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce priamym predajom, najmä dodržanie ustanovení § 9 a § 9a zákona o majetku obcí.

Obec Unín v preverovanom období deklarovala **1 prevod** nehnuteľného majetku obce priamym predajom.

Po zabezpečení súvisiacich podkladov k predmetnému prevodu nehnuteľného majetku boli zistené nasledovné skutočnosti:

Obecné zastupiteľstvo obce Unín na svojom zasadnutí konanom dňa 13.03.2024 prerokovalo žiadosť Ing. Jakuba Šišku bytom Unín č. 111 o odkúpenie pozemku vo

vlastníctve obce p. č. 498/1 o výmere 20m^2 , zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Unín z **dôvodu vysporiadania pozemkov k výstavbe rodinného domu**.

V nadväznosti na prerokovanie predmetnej žiadosti Ing. Jakuba Šišku o odkúpenie pozemku, poslanci obecného zastupiteľstva prijali na predmetnom zasadnutí t. j. dňa **13.03.2024** uznesenie č. **9/2024 v znení bodu c)**:

„Obecné zastupiteľstvo v Uníne žiada Ing. Jakuba Šišku bytom Unín č.111, aby predložil orientačné vytýčenie k pozemku, ktorý žiada odkúpiť. Následne bude zaujaté stanovisko odpredaju pozemku."

Následne bolo zo Zápisnice zo zasadnutia komisie pre výstavbu, územné plánovanie a život, prostredie pri OcÚ Unín zo dňa 26.04.2024 zistené, že komisia v druhom bode písm. a) so žiadosťou p. Ing. Jakuba Šišku, Unín 111 o odkúpenie pozemku vo vlastníctve obce parcela C č. 498/1 o výmere 20m^2 (zastavaná plocha a nádvorie) po vykonaní obhliadky, súhlasí s odpredajom pozemku.

Na zasadnutí Obecného zastupiteľstva obce Unín konaného dňa **12.06.2024** bolo prijaté uznesenie č. **13/2024** v znení:

„Obecné zastupiteľstvo v Uníne schvaľuje odpredaj časti obecného pozemku p. č. 498/4 v k. ú. Unín zapísaného na LV č. 796 p. Ing. Jakubovi Šiškovi bytom Unín č. 111 podľa vyhotoveného geometrického plánu č. 34/2024 a to p. č. 498/4 vo výmere 34 m² v cene 5,-€ za 1m². Všetky náklady spojené s prevodom pozemku hradí kupujúci."

Podľa zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa 12.06.2024, vyplýva, že v čase prijatia predmetného uznesenia mala obec 9 poslancov, prítomní na zasadnutí obecného zastupiteľstva boli 7 poslanci, pričom za prijatie uznesenia hlasovalo všetkých 7 prítomných poslancov.

Ak by mal byť predmetný prevod posudzovaný ako prevod formou priameho predaja konštatujem, že obec by týmto spôsobom postupovala v rozpore so zákonom, pretože neboli dodržané zákonné postupy § 9 a § 9a zákona o majetku obcí, konkrétne: obecné zastupiteľstvo neschválilo spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku, teda že ide o prevod, ktorý sa bude realizovať priamym predajom, nezverejnilo zámer predať majetok priamym predajom, nebola zverejnená lehota na doručenie cenových ponúk záujemcov, nebola stanovená všeobecná hodnota majetku, neboli zverejnené a vyhodnotené cenové ponuky záujemcov o tento majetok a napokon z prevodu nie je zrejmé, či bol dodržaný zákaz prevodu vlastníctva majetku obce priamym predajom v prospech určených fyzických a právnických osôb.

Vo vzťahu k predmetnému prevodu je nutné konštatovať, že spôsob prevodu tohto konkrétneho nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce nezodpovedal prevodu formou priameho predaja, obec v súvislosti s predmetným prevodom

v žiadnej fáze schvaľovacieho procesu nepoukázala na konkrétne zákonné ustanovenie o spôsobe prevodu, podľa ktorého sa bude prevod realizovať, a tak vzhľadom na dôvod, na ktorý poukázal žiadateľ Ing. Jakub Šiška v žiadosti o odpredaj predmetného pozemku (vysporiadania pozemkov k výstavbe rodinného domu) mám za to, že tento predmetný prevod zodpovedá skôr spôsobu prevodu z dôvodu osobitného zreteľa, a preto predmetný prevod bude posudzovaný ako prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí.

1.3. Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí

Pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) z dôvodu hodného osobitného zreteľa malo byť skúmané dodržanie ustanovení § 9 a § 9a zákona o majetku obcí, a to:

a) schválenie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí),
b) zverejnenie zámeru obce previesť svoj majetok takýmto spôsobom a všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku (§ 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona o majetku obcí),
c) zdôvodnenie osobitného zreteľa v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce (§ 9 ods. 1 písm. i) a § 9a ods. 15 písm. f) bod 2. zákona o majetku obcí),
d) stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (§ 9a ods. 15 písm. f) bod 3. zákona o majetku obcí),
e) dohoda o kúpnej cene majetku pri prevodoch nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa vrátane skúmania podmienok zníženia kúpnej ceny (§ 9 ods. 1 písm. h) a § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí),
f) schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa obecným zastupiteľstvom (§ 9a ods. 16 písm. f) zákona o majetku obcí), uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení tohto prevodu.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí *obecné zastupiteľstvo schvaľuje*
a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.

Podľa § 9 ods. 1 písm. h), i) zákona o majetku obcí *zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä*
h) 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,

i) dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel.

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí *obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode*
f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom 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 obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

Podľa § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí *pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.*

Pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce (mesta) z dôvodu hodného osobitného zreteľa bolo preskúmané dodržanie ustanovení § 9 a § 9a zákona o majetku obcí a to:

a) <u>schválenie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí)</u>

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) <u>obecné zastupiteľstvo schvaľuje</u> <u>spôsob prevodu</u> vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.

Obec postupovala **<u>v rozpore</u>** s § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, keď obecné zastupiteľstvo <u>neschválilo zámer a spôsob prevodu</u> vlastníctva nehnuteľného

majetku obce a rovno pristúpilo k schváleniu samotného prevodu nehnuteľného majetku.

b) zverejnenie zámeru obce previesť svoj majetok takýmto spôsobom a všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku (§ 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona o majetku obcí)

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky: bod 1 zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu.

Obec zámer previesť svoj nehnuteľný majetok a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku nezverejnila.

Obec Unín tak postupovala **v rozpore** s § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona o majetku obcí, keď zámer prevodu a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku nezverejnila žiadnym v zákone uvedeným spôsobom.

c) zdôvodnenie osobitného zreteľa v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce (§ 9 ods. 1 písm. i) a § 9a ods. 15 písm. f) bod 2. zákona o majetku obcí)

Podľa § 9 ods. 1 písm. i) zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel.

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 2 zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky: bod 2 osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce.

Dôvod osobitného zreteľa nebol v schvaľovacom procese prevodu dotknutého nehnuteľného majetku nikde špecifikovaný, čo vylučuje aj možnosť preskúmať jeho súlad *so zásadami hospodárenia s majetkom obce.*

Obec Unín tak postupovala **v rozpore** s § 9a ods. 15 písm. f) bod 2 zákona o majetku obcí, keď osobitný zreteľ nebol uvedený a zdôvodnený.

d) stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (§ 9a ods. 15 písm. f) bod 3. zákona o majetku obcí)

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 3 zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky: bod 3 všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom 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 obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

Vzhľadom k tomu, že obec vôbec nezverejňovala zámer prevodu nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, nebolo možné preskúmavať ani náležitosť určenia všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku, ktorá je obligatórnou náležitosťou zverejňovaného zámeru.

Obec tak postupovala **v rozpore** s § 9a ods. 15 písm. f) bod 3. zákona o majetku obcí.

e) dohoda o kúpnej cene majetku pri prevodoch nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa vrátane skúmania podmienok zníženia kúpnej ceny (§ 9 ods. 1 písm. h) a § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí)

Podľa § 9 ods. 1 písm. h) zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä 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.

Podľa § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku,22d) okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.

K danému bodu previerky neboli zistené žiadne poznatky.

f) schválenie prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa obecným zastupiteľstvom (§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí), uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení tohto prevodu

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí (účinného do 31.12.2024) obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom 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 obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

Podľa zápisnice zo zasadnutia obecného zastupiteľstva zo dňa **12.06.2024, uznesenie č. 13/2024** ktorým bol schválený prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce, bolo schválené trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov dňa 12.06.2024 (§ 11 odsek 4 písm. a), § 12 odsek 7 zákona číslo 369/1990 Zb., § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí). V čase prijatia predmetného uznesenia mala obec 9 poslancov, prítomní na zasadnutí obecného zastupiteľstva boli 7 poslanci, pričom za prijatie uznesenia hlasovalo všetkých 7 prítomných poslancov.

Obecné zastupiteľstvo **postupovalo v súlade** so zákonom, ak o prevode rozhodlo 3/5 väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva.

Nedostatky v schvaľovacom procese:

Obec postupovala v rozpore s § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 a 3 zákona o majetku obcí pri prevode nehnuteľného majetku z dôvodu osobitného zreteľa, tým, že aj keď síce prevod majetku bol schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva, **nebol dodržaný tzv. dvojkolový systém prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, teda nebola naplnená podmienka:

schválenia zámeru a spôsobu prevodu nehnuteľného majetku z dôvodu osobitného zreteľa, ktorý musí byť v uznesení slovne opísaný tak, aby bol zrejmý jeho súlad s prijatými zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce, zverejnenia zámeru previesť nehnuteľný majetok z dôvodu osobitného zreteľa (ktorý musí byť v zámere slovne opísaný), stanovenia všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku, dodržania doby a spôsobu zverejnenia zámeru. Z uznesenia ktorým sa schvaľuje samotný prevod rovnako musí byť dostatočne zrejmý dôvod osobitného zreteľa a spôsob akým bola určená všeobecná hodnota prevádzaného majetku.

1.4. Zásady hospodárenia s majetkom obce (mesta)

- existencia zásad hospodárenia s majetkom obce (mesta) určených obecným zastupiteľstvom a ich súlad s ust. § 9 ods. 1 písm. a) až j) zákona o majetku obcí (najmä v nadväznosti na novelu zákona o majetku obcí vykonanú zákonom č. 137/2023 Z. z. účinnú od 01.11.2023).

Podľa § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí *zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä*

a) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,
b) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,
c) postup prenechávania majetku do užívania,
d) nakladanie s cennými papiermi,
e) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,
f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom,
g) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebiteľný,
h) 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,
i) dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
j) právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce; tým nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa odseku 2.

Obec Unín má prijaté *„Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce“*, ktoré boli schválené (prijaté) obecným zastupiteľstvom dňa **11.12.2019**, a to formou **uznesenia pod č. 48/2019**.

Zo zápisnice obecného zastupiteľstva zo dňa 11.12.2019 vyplýva, že v čase prijatia uznesenia mala obec 9 poslancov, prítomní na zasadnutí obecného zastupiteľstva boli 9 poslanci, pričom za prijatie uznesenia hlasovalo 8 poslancov.

V schvaľovacom procese pri prijímaní zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce **neboli identifikované žiadne nedostatky**.

Pokiaľ ide o obsahovú stránku Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Unín, tieto obsahujú celkovo 13 článkov, a to:

1. *Úvodné ustanovenia*
2. *Obsahové vymedzenie majetku obce*
3. *Predmet a rozsah úpravy*
4. *Nadobúdanie vecí do vlastníctva obce a prevody vlastníctva obecného majetku*
5. *Postup prenechávania majetku obce do nájmu právnickým alebo fyzickým osobám*
6. *Správa majetku obce*
7. *Podmienky odňatia správy majetku*
8. *Hospodárenie a nakladanie s pohľadávkami a majetkovými právami obce*
9. *Nakladanie s cennými papiermi*
10. *Evidencia a inventarizácia majetku*
11. *Nakladanie s neupotrebiteľným a prebytočným majetkom*
12. *Hospodárenie s majetkom obce*
13. *Záverečné ustanovenia*

Po obsahovej stránke Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Unín nezodpovedajú aktuálne platnému a účinnému zneniu zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktorý bol zásadným spôsobom novelizovaný zákonom č. 137/2023 Z. z. s účinnosťou od 01.11.2023. Zmena právnej úpravy sa dotkla aj zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obcí. Práve z dôvodu zmien, ktoré priniesla predmetná novela, je potrebné upraviť zásady tak, aby tieto boli v súlade s aktuálne platnou a účinnou právnou úpravou zákona o majetku obcí. V zmysle novelizovaného zákona o majetku obcí musia byť v zásadách upravené najmä: **podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu a nájomné pri použití v dôvodov hodných osobitného zreteľa, definícia dôvodov osobitného zreteľa pri prevode a pri nájme majetku, ktoré predložené zásady neupravujú.**

Obec si tak **nesplnila povinnosť** prijať zásady hospodárenia s majetkom obce, ako aj upraviť v nich otázky v **zmysle vyššie uvedeného zákonného ustanovenia** (s poukazom na novelu zákona o majetku obcí účinnú odo dňa 01.11.2023).

1.5. Iné zistenia

Iné relevantné poznatky v súvislosti s vykonávaním tejto previerky zistené neboli.

Závery:

Na základe výsledkov vykonanej previerky konštatujem, že obec Unín v preverovanej oblasti nepostupovala v súlade so zákonom číslo 138/1991 Zb.

o majetku obcí v znení neskorších predpisov pri prevode nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce a tým, že nereagovala na zmenu právnej úpravy zákona o majetku obcí v súvislosti s obligatórnymi obsahovými náležitosťami, ktoré majú upravovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce.

Po vyhodnotení všetkých okolností preskúmavaných prevodov nehnuteľného majetku obce (verejnou obchodnou súťažou, z dôvodu hodného osobitného zreteľa), a nečinnosti aktualizovať zásady hospodárenia s majetkom obce v zmysle platnej a účinnej právnej úpravy, som dospela k záveru, že v danom prípade nie je potrebné a účelné napádať predmetné uznesenia obecného zastupiteľstva protestom prokurátora resp. použiť právne prostriedky (aj voči katastru nehnuteľností), ale v danom prípade považujem za dostatočné na zistenú nezákonnosť reagovať **upozornením prokurátora** podľa § 28 odsek 1 zákona číslo 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov, za účelom dodržiavania zákonného postupu pri prevode nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce do budúcnosti a to vzhľadom k tomu, že o prevode nehnuteľného majetku rozhodovalo obecné zastupiteľstvo v rámci svojej zákonnej kompetencie a o prevode podľa dôvodu osobitného zreteľa, bolo rozhodnuté kvalifikovanou väčšinou (3/5) všetkých poslancov, čo považujem za hlavné atribúty zákonnosti pri nakladaní s nehnuteľným majetkom obce a takémuto postupu nebránili žiadne zákonné prekážky. Upozornenie prokurátora bude smerovať aj k povinnosti odstrániť nezákonnosť spočívajúcu v nečinnosti upraviť zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Unín v zmysle platnej a účinnej právnej úpravy.

Obsah protokolu o vykonaní previerky bude prerokovaný so zástupcom starostu obce.

Okresná prokuratúra -5- Skalica

JUDr. Zuzana Vépyová
prokurátorka