



Obec Nižná Jedľová
Obecný úrad 38, 089 01 Svidník
hlavný kontrolór obce

•
Starostka obce
Obec Nižná Jedľová
Obecný úrad 38
089 01 Svidník
•

VEC

Stanovisko k prevodu pozemku

Dňa 23. 10. 2019 mi boli elektronicky doručené zápisnica a uznesenia z 8. zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Nižná Jedľová, ktoré sa konalo dňa 18. 10. 2019.

Vzhľadom na vyžiadanie si môjho stanoviska, a to konkrétne k uzneseniu prijatého pod č. 3/2019/8 podávam ako hlavný kontrolór obce v danej veci nasledovné stanovisko:

A:

Obec Nižná Jedľová je výlučným vlastníkom parcely registra „C“ KN č. 377 o výmere 39297 m², trvalý trávnatý porast, ktorá je zapísaná na LV č. 322 v katastrálnom území Nižná Jedľová.

Po schválení zámeru prevodu danej parcely priamym predajom, a to z dôvodu osobitného zreteľa, došlo zo strany obce k zverejneniu tohto zámeru, a to v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“). Zároveň obec zverejnila lehotu na doručenie cenových ponúk prípadných záujemcov.

V zmysle zápisnice z 8. zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Nižná Jedľová vyplýva, že v stanovenej lehote boli obci doručené cenové ponuky od siedmich záujemcov.

Poslanci obecného zastupiteľstva obce Nižná Jedľová schválili odpredaj danej parcely z dôvodov hodných osobitného zreteľa pre Martinu Majdákovú, Michala Hlivjáka a Dominiku Hlivjákovú a JUDr. Jána Štefanca, a to za cenu 0,24 eur / m².

Poslanci obecného zastupiteľstva obce Nižná Jedľová zároveň v rámci tohto uznesenia neschválili odpredaj danej parcely pre Radovana Kostelnika za cenu 0,50 eur / m², Ing. Ivana Džupina za cenu 0,26 eur / m², Ing. Milana Mňahončáka za cenu 0,25 eur / m² a Ing. Alfréda Matíka za cenu 1,00 eur / m² (časť parcely).

B:

V tejto súvislosti na úvod uvádzam, že takto prijaté uznesenie obecného zastupiteľstva je neurčité a v praxi nevykonateľné. Z daného uznesenia nevyplývajú podiely, v ktorých majú daní záujemcovia nadobudnúť predmetnú parcelu. Naopak, ak majú úspešní záujemcovia záujem iba o tú ktorú časť danej parcely, mal byť vyhotovený geometrický plán, z ktorého by vyplývala konkrétna identifikácia jednotlivých novovytvorených parciel, ktoré by mali pripadnúť do vlastníctva úspešných záujemcov.

Ďalej je potrebné podotknúť, že z prijatého uznesenia nevyplývajú jednotlivé dôvody hodné osobitného zreteľa pre konkrétnych záujemcov, a teda takéto uznesenie je v rozpore s § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí i v rozpore so samotným účelom prijatia daného ustanovenia zákona o majetku obcí.

Vyššie uvedené nedostatky by v konečnom dôsledku mali vplyv aj na rozhodovanie orgánu na úseku katastra nehnuteľností, ktorý by vklad vlastníckeho práva k danej parcele, kde prílohou návrhu na vklad by bolo predmetné uznesenie obecného zastupiteľstva, zamietol, resp. nevykonal by vklad budúcej kúpnej zmluvy do katastra nehnuteľností.

C:

Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“): ***Majetok obce sa má zveľad'ovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.***

Podľa § 13 ods. 6 zákona o obecnom zriadení: *Starosta môže pozastaviť výkon uznesenia obecného zastupiteľstva, ak sa domnieva, že odporuje zákonu alebo je pre obec zjavne nevýhodné tak, že ho nepodpíše v lehote podľa § 12 ods. 10.*

Podľa § 25 ods. 1 písm. d) zákona o obecnom zriadení: *Poslanec je povinný najmä obhajovať záujmy obce a jej obyvateľov.*

Podľa § 7 ods. 1 zákona o majetku obcí: *Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.*

Podľa § 7 ods. 2 zákona o majetku obcí: *Orgány obce a organizácie sú povinné **majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať**. Sú povinné najmä*

- a) udržiavať a užívať majetok,*
- b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,*
- c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,*
- d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.*

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí: *Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať*

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,*
- b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len „dražba“) alebo*
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.*

Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí: *Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom **osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený**; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.*

Pri prevodoch majetku obce je aj v zmysle vyššie uvedených ustanovení príslušných zákonov v prvom rade zrejmé, že obec sa musí správať hospodárne pri nakladaní s majetkom vo svojom vlastníctve, či v správe. Majetok obec musí zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Obec môže previesť (aj nehnuteľný) majetok priamym predajom z dôvodov hodných osobitného zreteľa, no tieto dôvody musia byť v prvom rade riadne zdôvodnené, musia byť natoľko vážne, potrebné a aktuálne, že umožnia obci previesť vlastníctvo svojho majetku aj mimo základného rámca a postupu uvedeného v § 9a zákona o majetku obcí.

V prípade, ak je po doručení cenových ponúk zrejmé, že o ponúkanú vec je záujem viacerých osôb, kde kúpna cena môže byť aj niekoľkonásobne vyššia, v takomto prípade sa obec musí správať zodpovedne. V prvom rade sa musí jednoznačne vysporiadať so skutočnosťou, čo požíva v konkrétnom prípade vyšší verejný záujem, či dôvod hodný osobitného zreteľa, alebo majetkový prospech, ktorý môže mať obec z niekoľkonásobne vyššej kúpnej ceny, ktorú následne vie využiť iným (rozumným) spôsobom pre napr. ďalší rozvoj obce.

Uplatnenie inštitútu dôvodu hodného osobitného zreteľa má charakter určitej zákonom ustanovenej výnimky, ak by využitie súťažných postupov malo viesť k poškodeniu iného významného záujmu obce alebo jej obyvateľov. Prichádza v zásade iba vtedy, ak sa vyskytne nejaká špecifická a výnimočná situácia, o ktorej môžeme objektívne povedať, že bez uplatnenia tohto postupu sa sťaží, alebo zmarí ochrana záujmov obce, alebo jej obyvateľov (napr. verejnoprospešné účely, zriadenie prístupovej cesty, vysporiadanie sporných pozemkov).

V tomto konkrétnom prípade nielenže dôvody hodné osobitného zreteľa nie sú v uznesení nijako špecifikované, ale aj neschválenie prevodu pre záujemcov, ktorí ponúkli cca 2-násodne a 4-násobne vyššie ponuky nie je nijako zdôvodnené v zápisnici zo zasadnutia obecného zastupiteľstva. Takýto postup zo strany obce považujem za v rozpore so zákonom i jeho účelom.

V danom prípade odporúčam obci, ak chce danú parcelu aj naďalej prevádzať, aby vyhlásila obchodnú verejnú súťaž v zmysle zákona o majetku obcí i Obchodného zákonníka, kde v rámci podmienok obchodnej verejnej súťaže presne a zrozumiteľne ustanoví všetky požiadavky, potrebné k prevodu danej parcely.

Vo Svidníku dňa 28. 10. 2019

JUDr. Róbert Baran
hlavný kontrolór obce