



Obec Nižná Jedľová

Obecný úrad 38, 089 01 Svidník

Obec Nižná Jedľová

•
Poslancom OZ Nižná Jedľová

Obecný úrad 38
089 01 Svidník

•

VEC:

Pozastavenie výkonu uznesenia obecného zastupiteľstva.

Dňa 13.10.2020 sa konalo 13. zasadnutie obecného zastupiteľstva obce Nižná Jedľová, kde boli poslancami prijaté tieto uznesenia:

Uznesenie č. 3/2020/13

Uznesenie č. 9/2020/13

Uznesenie č. 11/2020/13,

ktoré som sa na základe § 13 ods. 6 zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení rozhodla **nepodpísať**.

Zdôvodnenie pozastavenia výkonu uznesení obecného zastupiteľstva:

Uznesenie č. 3/2020/13

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Jedľovej neschvaľuje

A) žiadosť pána Jána Nemca o odpredaji časti obecného pozemku parcely registra KN C-377 v celkovej výmere 39.297 m², trvalý trávnatý porast, ktorý je zapísaný na LV č. 322 v katastrálnom území obce Nižná Jedľová, ktorý je vo výlučnom vlastníctve obce. Jedná sa o oddelenú parcelu KC-377/4 vo výmere 714 m², oddelenú podľa geometrického plánu č. 34/2020 vyhotoveného Ing. Antonom Sakalíkom

B) žiadosť pána Jozefa Mackaniča o odpredaji časti obecného pozemku parcely registra KN C-377 v celkovej výmere 39.297 m², trvalý trávnatý porast, ktorý je zapísaný na LV č. 322 v katastrálnom území obce Nižná Jedľová, ktorý je vo výlučnom vlastníctve obce. Jedná sa o oddelenú parcelu KC-377/5 vo výmere 1.525 m², oddelenú podľa geometrického plánu č. 54/2020 vyhotoveného Ing. Antonom Sakalíkom

z dôvodu, že nespĺňajú podmienky prevodu poľnohospodárskej pôdy podľa §2 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z.z. zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Stotožňujem sa so stanoviskom hlavného kontrolóra obce, ktoré v plnom znení uvádzam:

„Týmto uznesením obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod časti parcely registra KN C-377, ktorá je zapísaná na LV č. 322 a je vo výlučnom vlastníctve obce Nižná Jedľová, a to pre Jána Nemca

a Jozefa Mackaniča z dôvodu, že novovytvorené parcely sú menšie ako 2000 m² a že nespĺňajú podmienky prevodu poľnohospodárskej pôdy podľa § 2 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z. z. zákona o nadobúdaní vlastníctva poľnohospodárskeho pozemku a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Takýto dôvod neschválenia prevodu parciel **je nesprávny**, nakoľko v § 2 ods. 2 zákona č. 140/2014 Z. z. sa iba ustanovuje, aké pozemky sa nepovažujú podľa tohto zákona za nepoľnohospodársky pozemok. Dané ustanovenie zákona nepojednáva o zákaze pri nakladaní s pozemkami, a to ani s pozemkami menšími ako je výmera 2000 m².

V tejto súvislosti je potrebné dodať, že predmetný zákon č. 140/2014 Z. z. bol napadnutý nálezom Ústavného súdu SR sp. zn. PL. ÚS 20/2014 zo dňa 14. 11. 2018 a bola pozastavená jeho účinnosť, a to práve vo vzťahu k ustanoveniam zákona, ktoré pojednávali o nakladaní s poľnohospodárskymi pozemkami.“

Uznesenie č. 9/2020/13

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Jedľovej

- A) **schvaľuje** podľa §9 ods. písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí **spôsob a zámer** prevodu majetku obce Nižná Jedľová vymedzenom v písm. b) tohto uznesenia, a to z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa **§9a ods. 8. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí** a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- B) **rozhoduje** trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, že prevod vlastníctva novovytvorených parciel, ktoré vzniknú odčlenením z pozemku parc. č. KN-C 377 o výmere 39.297 m², druh pozemku: trvalý trávny porast, katastrálne územie Nižná Jedľová, obec Nižná Jedľová, evidovaný na liste vlastníctva č. 322, podľa geometrického plánu č. 90/2020 vyhotovenom Milanom Murckom, GEODÉZIA SVIDNÍK, s.r.o., ul. Sov. hrdinov 200/33, 089 01 Svidník, IČO: 36735937 z 09.09.2020, autorizačne overeným dňa 09.09.2020, úradne overeným dňa 18.09.2020 pod. č. G1-256/2020 (ďalej aj „Geometrický plán č. 90/2020“), a to:
- novovytvorená parcela parc. č. KN-C 377/6 o výmere 3.800 m², pre Martina Majdáková, Duchnovičova 431/3, 089 01 Svidník
 - novovytvorená parcela parc. č. KN-C 377/7 o výmere 2.017 m², pre Michal Hlivjak, 8. mája 492/7, 089 01 Svidník,
 - novovytvorená parcela parc. č. KN C-377/1 o výmere 33.480 m², pre JUDr. Ján Štefanco, Vyšná Jedľová 12, 089 01 Svidník

je prípadom hodným osobitného zreteľa, ktorý spočíva v tom, že prevod majetku obce prispeje k účelnejšiemu usporiadaniu majetkových pomerov, s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve obce a tretích osôb. Pozemok obce je v rozsahu novovytvorených parciel parc. č. KN-C 377/6, KN-C 377/7 susedným pozemkom s pozemkami vo vlastníctve žiadateľov: Martina Majdáková, Michal Hlivjak a novovytvorená parcela parc. č. KN-C 377/1, je dlhodobo v nájme žiadateľa JUDr. Jána Štefanca, ktorý sa o pozemok riadne stará a obhospodaruje. Prevodom vlastníctva majetku obce na vlastníkov susedných nehnuteľností doterajšieho nájomcu sa prispeje ku kvalitnejšiemu a plnohodnotnejšiemu užívaniu prevádzaných a susedných pozemkov a zohľadní sa doterajší plnohodnotný spôsob užívania časti nehnuteľnosti doterajším nájomcom, ktorý si riadne a včas plnil všetky povinnosti z nájmovej zmluvy.

Aj v tomto prípade sa stotožňujem so stanoviskom hlavného kontrolóra obce, ktoré v plnom znení uvádzam:

„Týmto uznesením obecné zastupiteľstvo schválilo spôsob a zámer prevodu parcely registra KN C-377, ktorá je zapísaná na LV č. 322 a je vo výlučnom vlastníctve obce Nižná Jedľová, a to priamym predajom podľa §9a ods. 8. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí – z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Obecné zastupiteľstvo rozhodlo súčasne o zámere previesť časti predmetnej parcely z dôvodu hodného osobitného zreteľa, kde novovytvorenú parcelu KN-C 377/6 o výmere 3.800 m² nadobudne Martina Majdáková, novovytvorenú parcelu KN-C 377/7 o výmere 2.017 m² nadobudne Michal Hlivjak a novovytvorenú parcelu KN C-377/1 o výmere 33.480 m² nadobudne JUDr. Ján Štefanco.

Dôvod hodný osobitného zreteľa u novovytvorených parciel KN-C 377/6 a KN-C 377/7, ktoré nadobudnú Martina Majdáková a Michal Hlivjak má byť skutočnosť, že sú vlastníčkmi susedných pozemkov a dôvod hodný osobitného zreteľa u novovytvorenej parcely KN-C 377/1, ktorú nadobudne JUDr. Ján Štefanco má byť skutočnosť, že pôvodná parcela je dlhodobo v nájme záujemcu JUDr. Jána Štefanca, ktorý sa o pozemok riadne stará a obhospodaruje.

V súvislosti s vyššie uvedeným uznesením obecného zastupiteľstva podávam nasledovné stanovisko:

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.

Obec Nižná Jedľová predmetnú parcelu už prevádzala priamym predajom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to uznesením č. 3/2019/9 zo dňa 13. 12. 2019, pričom prokurátor Okresnej prokuratúry Svidník protestom prokurátora č. Pd 2/20/7712-10 zo dňa 25. 2. 2020 navrhol predmetné uznesenie zrušiť pre jeho nezákonnosť. V danom prípade šlo o prevod predmetnej parcely na rovnaké osoby a prokurátor okresnej prokuratúry neuznal dôvody hodné osobitného zreteľa, ktoré mali pre daných záujemcov svedčiť.

Obecné zastupiteľstvo na svojom rokovaní konanom dňa 04. 03. 2020 uznesením č. 5/2020/11 vyhovel protestu prokurátora a uznesenie č. 3/2019/9 zo dňa 13.12.2019 (v spojení s uznesením č. 4/2019/5 zo dňa 03.05.2019) zrušilo.

K danej veci som podával aj ja ako hlavný kontrolór obce svoje stanovisko, a to listom zo dňa 28. 10. 2019, v rámci ktorého som nesúhlasil s predmetným prevodom z viacerých dôvodov:

- *predmet prevodu nebol dostatočne identifikovaný,*
- *dôvody hodné osobitného zreteľa neboli dostatočným spôsobom uvedené a*
- *o danú parcelu mali záujem ďalšie osoby, ktoré ponúkali niekoľkonásobne vyššie sumy.*

Vzhľadom na to som odporúčal v prípade, ak obec zamýšľa danú parcelu aj naďalej previesť, ponúknuť ju na predaj cez obchodnú verejnú súťaž. S týmito argumentmi sa v podstate stotožnil aj prokurátor v citovanom proteste prokurátora.

Aj napriek tomu, že predmet prevodu je už dostatočným spôsobom identifikovaný a prevádzané podiely sú zrejmé, vzhľadom na uvedené dodávam, že dôvody hodné osobitného zreteľa nie sú aj naďalej v súlade so zákonom, aplikačnou praxou, či súdnou judikatúrou.

Pri prevodoch majetku obce je 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.

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).

Samotné vlastníctvo susedného pozemku bez ďalšieho (napr. prístupová cesta) nie je tým dôvodom hodným osobitného zreteľa, s ktorým zákon spája možnosti a následky vybočenia od zákonom upraveného postupu pri prevodoch nehnuteľnosti obcou formou priameho predaja.

Nájomný vzťah k pozemku taktiež nezakladá dôvod hodný osobitného zreteľa na prevod obecného pozemku, alebo na prednostné právo odkúpenie pozemku, najmä ak to nie je ani zmluvnými stranami jednoznačne určené. Navyše nájomcom daného pozemku je obchodná spoločnosť JADLOVA, spol. s r.o, a nie pán JUDr. Ján Štefanco.

V neposlednom rade je potrebné brať do úvahy, že o túto parcelu prejavilo záujem viacero iných osôb, ktoré aj ponúkali vyššie sumy za jej odkúpenie. Preto opätovne mám za to, že daná parcela, ak už by mala byť predmetom prevodu, mala by sa ponúknuť na predaj cez obchodnú verejnú súťaž.“

Mám tiež za to, že schválením predaja pozemku dôvodom hodným osobitného zreteľa dochádza k nehospodárnemu nakladaniu s majetkom obcí, ak v minulosti bol záujem o parcelu, a verejno-obchodnou súťažou by obec mohla získať podstatne viac. Susediaca parcela, ani nájomný vzťah nie sú dôvodom hodným osobitného zreteľa tak veľkej parcely ako je parcela KN C 377 vo výlučnom vlastníctve obce.

Uznesenie č. 11/2020/13

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Jedľovej

schvaľuje vykonanie auditu za 10 rokov.

V tomto prípade je nehospodárne nakladanie s verejnými financiami, ak obec má vykonaný audit za roky 2014-2017, ktorý je aj zverejnený v registri účtovných závierok. Audit za roky 2018 -2019 bude vykonaný v dohľadnej dobe.

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

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.***

Z vyššie uvedených dôvodov využívam § 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“

a uznesenia č. 3/2020/13, uznesenie č. 9/2020/13 a uznesenie č. 11/2020/13
nepodpíšem.

V Nižnej Jedľovej 13.10.2020

.....
Mgr. Alena Džupinová
starostka obce