

Obec Častá

Ing. Vladimír Medlen

hlavný kontrolór

S p r á v a

o výsledku finančnej kontroly nakladania s majetkom obce a uzatvorených zmlúv o prevode majetku obce Častá v roku 2022 pri výstavbe stavby „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá prístavbou .“

Finančná kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra obce Častá na I. polrok 2024, schváleného uznesením OZ Častá č. 4 - VIII/OZ/2023 dňa 7.12.2023. Predmet kontroly bol rozšírený na základe poslaneckého návrhu na doplnenie predmetu plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2024 pre stavby „Nadstavba a rekonštrukcia ZŠ Častá a jej vybraných stavebných objektov s cieľom rozšírenia priestorových kapacít školy – opakovaná súťaž“, a „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá – prístavba“ s námietku absencie súhlasu obecného zastupiteľstva so zmluvami a s jej dodatkami

Výkon predmetnej kontrolnej činnosti je povinnosť hlavného kontrolóra obce v súlade s novelizovanými ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, novely zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a novely zákona č. 54/2019 Z. z. o ochrane oznamovateľov protispoločenskej činnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov, účinných od 1.11.2023.

Finančná kontrola bola vykonaná v dvoch etapách. Prvú časť tvorí kontrola, ktorá bola vykonaná nad rámec plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra na rok 2023. Uvedená kontrola bola vykonaná v nadväznosti na informácie z kontrolného dňa konaného dňa 13.07. 2023 za účasti poslancov OZ Častá na podnet starostu obce a dohody s hlavným kontrolórom obce Častá. Táto časť kontroly bola zameraná na stav nakladania s majetkom obce Častá pri obstaraní bytu a súvisiaceho pozemku v nadväznosti na vnútorné predpisy obce, ktorými Obec Častá upravuje, nakladanie, hospodárenie s majetkom obce a rozpočtové hospodárenie obce. Táto časť bezprostredne súvisí s predmetom kontroly uzatvorených zmlúv. Pri kontrole boli preverované nasledovné doklady a písomnosti.

A. Údaje o hĺbke a rozsahu kontroly nakladania s majetkom obce pri výstavbe stavby „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá prístavbou .“

- VZN č. 1/2016 ktorým sa doplna VZN č. 4/2003 Zásady hospodárenia s majetkom obce Častá.
- Zápisnice zo zasadnutí obecného zastupiteľstva, uznesenia OZ.
- Zmluvy o dielo na projektovú dokumentáciu projektu.
- Uznesenia OZ
- Rozpočtové hospodárenie obce v roku 2022
- Nadobúdanie majetku obce investičnou výstavbou
- Uzatvorené zmluvy
- Dostupná projektová a dokladová dokumentácia

B. Popis predmetu kontrolovaného objektu a súvisiace predpisy nakladania s majetkom obce.

Obec Častá je výlučným vlastníkom nehnuteľnosti pozemku parcela registra „C“ č. 358/4 druh zástavová plocha a nádvorie o výmere 1 814 m² a príslušnej budovy škôlky, zapísaných na lista vlastníctva č. 2118 Katastrálneho úradu v Bratislave, správa katastra Pezinok, okres Pezinok, obec Častá, katastrálne územie Častá.

Do vlastníctva obce bol zapísaný nadobudnutý majetok darom parc. č. 657/12 ostatná plocha o výmere 357 m². Na uvedených pozemkoch sa uskutočňuje výstavba „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá prístavbou“. Súčasťou predmetnej stavby je aj výstavba bytu o cechovej výmere 170,78 m²,
Na kontrolnom dni vznikli nasledovné otázky :

- nevyhnutnosť a spôsob nadobudnutia pozemku pod stavbou,
- spôsob budúceho nakladania s pozemkom,
- rozhodnutie zastupiteľstva o zámere a forme výstavby bytu a nakladania formou jeho odovzdania do doživotného užívania fyzickej osobe.

C. Stav realizácie.

Nakoľko na obecnom úrade nie je evidovaná úplná spisová dokumentácia, pri kontrole som vychádzal z dostupných podkladov, ktoré boli predkladané na rokovaní obecného zastupiteľstva. Prekontroloval som zápisnice a uznesenia z rokovaní OZ. Konštatujem, že v informáciách starostu obce a zástupcu starostu obce o príprave projektu „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá prístavbou“ realizovaného v rámci výzvy na predkladanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok na zvýšenie

kapacít infraštruktúry materských škôl v Bratislavskom kraji, nebola predložená informácia, že obec má zámer nadobudnúť pozemok o výmere 357 m² od vlastníkov pozemku v susedstve obecného pozemku, na ktorom bude čiastočne umiestnená prístavba materskej škôlky a ani zámer výstavby bytu v priestore škôlky bytu o cechovej výmere 170,78 m².

Zmluva o dielo na obstaranie projektových prác „Prístavba k existujúcej časti Materskej školy“ bola uzatvorená 1.12.2021 so zhotoviteľom NOVA INVEST, s. r. o. V článku II. ods. 2. 1. bolo dohodnuté, že stavba prístavby škôlky bude realizovaná na mieste parcela č. 658/4 ktorá je majetkom obce. Zadávacie podmienky pre projektové práce sú špecifikované v prílohe č.2 k zmluve. V požiadavkách nie je špecifikovaná výstavba bytu. V grafickej časti, ktorá tvorí prílohu zmluvy je vyznačená plocha územia prístavby na parcele č. 658/4.

Dodatkom k zmluve zo dňa 21.03.2022 boli upravené nevyhnutné zmeny v projektových prácach, pričom v článku I. ods. 1.1.2 je menovite uvedená textácia, že dohodnutá úprava vyplynula z okolností, ktoré žiadna zo Zmluvných strán nemohla predvídať. Ďalej v článku 1.2 je definované, že úprava doplňujúcich služieb vyplynula z legislatívnych požiadaviek na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Z uvedeného dodatku nie je jasné, že predmetom je nové umiestnenie stavby, v tom čase na cudzom pozemku a rozšírenie vecného rozsahu stavby o byt.

Na rokovanie OZ Častá nebola predložená informácia, že obec má zámer vybudovať v rámci prístavby byt o celkovej výmere 170,80 m² (*spolu so všetkými zákonnými súčasťami a príslušenstvom*), ktorý po dokončení obec daruje formou vecného bremena vlastníkom pozemku.

Podľa textácie dodatku zmluvy možno predpokladať, že zámerom objednávateľa zastupujúceho obec je vybudovať byt, ktorý bude odovzdaný do užívania zmluvným spôsobom, užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie. **V takomto prípade podľa § 9a ods. 9 písmeno c) „pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o tomto už v čase zámeru musí rozhodnúť obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu 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.

V priebehu kontroly nebola na obecnom úrade dostupná žiadna písomná dokumentácia, súvisiaca s nevyhnutnou potrebou zmeny umiestnenia stavby škôlky a s potrebou výstavby bytu ako súčasťou rozšírenej objektovej skladby stavby škôlky na užívanie osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

Podľa uzatvorenej zmluvy o poskytnutých finančných príspevkov z nenávratného finančného príspevku na zvýšenie kapacít infraštruktúry materských škôl v Bratislavskom kraji, číslo zmluvy: IROP-Z-302071BFT7-74-73, ods. 3 VÝDAVKY PROJEKTU A NFP Zmluvy (strana 5 – 6):

- celkové oprávnené výdavky na Realizáciu aktivít Projektu predstavujú sumu **1 741 045,87 EUR**
- poskytovateľ poskytne NFP vo výške 1 653 993,58 EUR, čo predstavuje 95 % z Celkových oprávnených výdavkov na realizáciu aktivít projektu,
- prijímateľ vyhlasuje, že má zabezpečené zdroje financovania projektu vo výške 5 % , čo predstavuje sumu **87 052,29 EUR** z celkových oprávnených výdavkov na realizáciu aktivít projektu (bod 3.1.d. Zmluvy),
- prijímateľ vyhlasuje, že zabezpečí zdroje financovania na úhradu všetkých neoprávnených výdavkov na realizáciu aktivít projektu, čo predstavuje sumu **353 462,10 EUR**. Uvedená čiastka predstavujú náklady na byt. (bod 3.1.d. ii Zmluvy)

Dňa 08.05.2022 bol na rokovanie obecného zastupiteľstva predložený návrh na predloženie žiadosti o nenávratný finančný príspevok. K uvedenému návrhu bolo schválené uznesenie:

Uznesenie č. 5-II/OZ/2022 z 8.05.2022

Obecné zastupiteľstvo v Častej v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov schvaľuje:

- 1) *predloženie ŽoNFP za účelom realizácie projektu „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá prístavbou“ realizovaného v rámci výzvy na predkladanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok na zvýšenie kapacít infraštruktúry materských škôl v Bratislavskom kraji, kód výzvy: IROP-PO2-SC221-2022-94, ktorého ciele sú v súlade s platným územným plánom obce Častá a platným programom rozvoja obce Častá,*
- 2) *zabezpečenie realizácie projektu v súlade s podmienkami poskytnutia pomoci,*
- 3) *zabezpečenie finančných prostriedkov na spolufinancovanie realizovaného projektu vo výške 87 209,74 EUR.*

Na rokovaní OZ dňa **4.07.2022** bola predložená informácia o potrebe doplnenia žiadosti na rozšírenie kapacít MŠ, z dôvodu ktorej je potrebné prijať nové uznesenie o spoluúčasti obce Častá, nakoľko došlo k drobným zmenám v rozpočte, čím sa zmenila výška spolufinancovania obce. Bolo prijaté uznesenie:

Uznesenie č. 3-V/OZ/2022 z 04.07.2022

Obecné zastupiteľstvo v Častej v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov schvaľuje

- 1) *predloženie ŽoNFP za účelom realizácie projektu „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá prístavbou“ realizovaného v rámci výzvy na predkladanie žiadostí o nenávratný finančný príspevok na zvýšenie kapacít infraštruktúry materských škôl v Bratislavskom kraji, kód výzvy: IROP-PO2-SC221-2022- 94, ktorého ciele sú v súlade s platným územným plánom obce Častá a platným programom rozvoja obce Častá*
- 2) *zabezpečenie realizácie projektu v súlade s podmienkami poskytnutia pomoci*
- 3) *zabezpečenie finančných prostriedkov na spolufinancovanie realizovaného projektu vo výške 87 112,29 EUR*
- 4) *zabezpečenie financovania prípadných neoprávnených výdavkov z rozpočtu obce Častá*

V rámci realizácie stavby sa v priebehu roku 2023 preukázateľne prejavil nedostatok vlastných finančných prostriedkov na dofinancovanie projektu prístavby škôlky. K termínu 05.09.2023 predstavovali požiadavky na dofinancovanie projektu finančnú čiastku

- neoprávnené výdavky MŠ spolu	442 445,00 eur,
- spoluúčasť	87 209,74 eur,
- zmenové listy	103 476,10 eur,
- práce navyšiac	8 042,68 eur,
spolu suma	641 173,52 eur

Obecné zastupiteľstvo 22.08.2023 schválilo uznesenie č.5-V/OZ/2023 v znení: že s c h v a ľ u j e zámer o prijatí úveru Obce Častá na dofinancovanie projektov Nadstavby Základnej školy a prístavby Materskej školy z bankovej inštitúcie na základe výsledkov prieskumu trhu a poverilo

a) starostu obce prípravou všetkých príslušných dokumentov súvisiacich s rozhodnutím o prijatí zámeru o prijatí úveru obce na dofinancovanie projektov Nadstavby Základnej školy a prístavby Materskej školy v obci Častá vrátane plánu čerpania rezervného fondu a dopadovej štúdie na rozpočet obce

b) rokovaním s bankovými inštitúciami za účelom vyrokovania čo najvýhodnejších podmienok variantne vo výške do 600 000 € a do 1 000 000 € s preverením možnosti nedočerpania celej výšky úveru

2) hlavného kontrolóra obce predložením stanoviska k zámeru o prijatí úveru

V stanovisku hlavného kontrolóra obce som konšatoval, že kontrolórovi obce neprináleží preverovať oprávnenosť zvýšených nákladov v rámci investičnej výstavby, je to pôsobnosť oprávnených osôb účastníkov výstavby(projektant, zhotoviteľ a stavebný dozor).

V stanovisku som však uviedol, že pôsobnosti výkonu kontrolnej činnosti prináležia hlavnému kontrolórovi v náležitosti súvisiacich s nakladaním majetku obce teda nadobudnutie nového majetku a nakladanie s ním. Upozornil som, že obecné zastupiteľstvo osobitne musí doriešiť zámer nadobudnutia bytu o celkovej výmere 170,80 m² ako neoprávnených nákladov objektu výstavbou MŠ, jeho potrebu a opodstatnenie z hľadiska efektívnosti a účelovosti použitá verejných zdrojov a jeho nakladania podľa ustanovení zákonných predpisov o nakladaní s majetkom obce.

Nález v predmete obstarávania projektovej dokumentácie a realizácie stavby

- 1. Zmena posunu umiestnenia objektovej skladby prístavby škôlky na súkromný pozemok a jej nevyhnutnosť nového umiestnenia nie je zdôvodnená a schválená obecným zastupiteľstvom. Zmenu umiestnenia charakterizujem ako neoprávnené, svojvoľné, pre obec nepotrebné konanie.**
- 2. Zmena projektu obsahuje zámer výstavby bytu ako nového objektu, jeho potrebu, opodstatnenie a jeho prípravu ako neoprávneného výdavku stavby rozšírenia škôlky ktorý bude financovaný z vlastných finančných zdrojov obce, nebol zastupiteľstvom schválený. Toto konanie sa považuje za svojvoľné a neoprávnené. Podrobnosti nálezu sú uvedené v časti správy o zmluvnom prevode pozemku.**
- 3. Navrhovatelia uznesení o schvaľovaní žiadosti o nenávratný finančný príspevok predložili návrhy uznesení v rozpore s podmienkami rozpočtových pravidiel a financovania, nakoľko v čase predkladania návrhu uznesení boli predkladateľom známe údaje o celkových oprávnených výdavkoch v sume 1 741 045,87 EUR, podielu spolufinancovania v sume 87 052,29 EUR a suma neoprávnených výdavkov na realizáciu aktivít projektu, čo predstavuje sumu 353 462,10 EUR**
- 4. V predložených uzneseniach nie sú vecne a finančne špecifikované neoprávnené výdavky a nie je schválený zdroj financovania, tak ako v podpísanej zmluve prijímateľ vyhlásil, že zabezpečí zdroje financovania na úhradu všetkých neoprávnených výdavkov na realizáciu aktivít projektu, čo predstavuje sumu 353 462,10 EUR**
- 5. Neoprávnené práce a naviac práce, zahrnuté do objektovej skladby podľa dodatku projektu, klasifikované ako neoprávnené náklady, predstavujú podľa ustanovení zákona č. 300/2005 Z. z. ujmu na majetku obce Častá,**

nakol'ko o ich oprávnenosti, potrebe, účelovosti a nevyhnutnosti nebolo rozhodnuté a schválené Obecným zastupiteľstvom v Častej. Skutočnú výšku neoprávnených nákladov, klasifikovanú ako ujmu na majetku obce, bude možné vyčíslíť po finančnom usporiadaní a uzatvorení záverečného účtu projektu s BSK Bratislava.

- 6. Kontrolou bolo zistené, že pozemky , parcela registra E 658/4 o výmere 1 814 m² (664/4 register C) a 658/1 sú vo vlastníctve obce Častá, ktorých časť je oplotená a užívaná spoločnosťou Slovenská pošta, a. s. Uvedené pozemky bez problematicky mohli byť určené pre užívanie plochy ihriska škôlky.*

D. Zmluvné prevody.

Poznámka: Podkladom pre výkon kontroly zmlúv sú znenia zmlúv zverejnené v centrálnom registri zmlúv, z ktorých sú prevzaté všetky údaje uvedené v kontrolnej správe ako všeobecne prístupné informácie.

Dňa **14.04.2022** bola uzatvorená zmluva o budúcej darovacej zmluve medzi budúcim darcom xxxxxx xxxxxx xxxxxx a budúcim obdarovaným Obec Častá, podľa ktorej budúci darcovia darujú obci časť z pozemku parc. č. 657/1 o celkovej výmere 526 m² - ostatná plocha (výmera daru podľa darovacej zmluvy je 357 m² - ostatná plocha) za novopostavený byt (výmera nie je uvedená ale v ďalších dokumentoch sa jedná o 170,87 m²), ktorý bude súčasťou objektovej skladby materskej škôlky. V novopostavenom byte budú bývať budúci darcovia so svojimi dvomi deťmi na základe zriadenia vecného bremena doživotného užívania. V článku II ods. 2.3 zmluvy obec uvádza, že objekt škôlky nebude financovaný z nenávratného finančného príspevku. Táto zmluva bola dokladom pre stavebný úrad na vydanie stavebného povolenia ako tzv. iné právo k pozemku podľa § 139 ods. 1 stavebného zákona.

Dňa **4.05.2022** bola uzatvorená Darovacia zmluva s právom spätného darovania podľa ktorej obec prijala dar – pozemok o výmere 357 m² ostatná plocha. V článku III. Darovacej zmluvy boli dohodnuté podmienky práva spätného darovania. Takto uzatvorená darovacia zmluva a zmluva o spätnom darovaní uzavretá bola predložená na vklad do katastra.

Kataster v konaní zamietol vklad povinnosti o spätnom darovaní, s odôvodnením, že predložený právny úkon spätného darovania odporuje ustanoveniu. § 607 až 609 platného Občianskeho zákonníka a spôsob riešenia stavu veci jednoznačne tento zákon obchádza.

Dňa **17.06.2022** bol uzatvorený Darovacej zmluvy bez práva spätného darovania, podľa ktorej obec prijala dar – pozemok o výmere 357 m² ostatná plocha. V tomto znení bol povolený dňa **14.06.6 2022** Kastrálnym odborom Okresného úradu

v Pezinku vklad pozemku parc. Číslo 657/12 – ostatná plocha o výmere 357 m² v prospech obdarovaného Obec Častá.

Dňa **29.06.2022** bola uzatvorená Zmluva o uzatvorení budúcej darovacej , podľa ktorej Obec Častá ako budúca dárkyňa daruje nehnuteľnosť o výmere 357 m² budúcim obdarovaným xxxxxx xxxxxx xxxxxx.. v prípadoch uvedených v článku III. Zmluvy. V tomto prípade by sa jednalo o stav, že obci by neboli poskytnuté príspevky a stavba by nebola realizovaná

Znalecký posudok hodnoty darovaného pozemku bol vypracovaný znalcom z odboru stavebníctva - Ing. Miloš Encinger, PhD, pod číslom 59/2023 na základe objednávky obce zo dňa 10.11.2023.

Hodnota darovaného pozemku je posudkom určená na **5 522,79 €**

Nález:

Uvedeným konaním bol výrazne porušený zákon o obecnom zriadení, v ustanovení § 11 ods. 4 písm. a) podľa ktorého obec schvaľuje najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce. ustanovenia uvedené v § 9 ods.2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a platných ustanovení VZN č. 4/2003 v úplnom znení VZN č. 1/2016 ktorým boli vydané Zásady hospodárenia s majetkom obce Častá.

Hospodárenie a nakladanie s majetkom obce je v podmienkach Slovenskej republiky regulované právnymi predpismi. Základná úprava je obsiahnutá v zákone č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.(ďalej len „zákon o obecnom zriadení“).

Podľa ustanovenia § 8 ods. 1 zákona, majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce, majetkové práva obce a majetkové práva právnických osôb založených obcou.

Podľa ustanovenia § 8 ods. 2 zákona, majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. **Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné**, ak iný predpis neustanoví inak.

Podľa ustanovenia § 11 ods. 4 písmeno a).obec určuje zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu dočasne prenechaným do hospodárenia obce, **schvaľuje najdôležitejšie úkony, týkajúce sa tohto majetku** a kontroluje hospodárenie s ním. Podrobnejšia úprava hospodárenia a nakladania s majetkom obce je vymedzená osobitným zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len zákon o majetku obcí“) pričom zohľadnenie špecifických podmienok konkrétnej obce je ponechané na obecné zastupiteľstvo, ktoré určuje Zásady hospodárenia s majetkom obce.

Obecnému zastupiteľstvu je vyhradené schvaľovať uznesením spôsob prevodu majetku a následne aj samotný prevod. Obecnému zastupiteľstvu neprináleží

schvaľovať konkrétnu zmluvu ako celok, z unesenia obecného zastupiteľstva však musí byť zrejmé:

- aký prevod sa schvaľuje,
- čo je jeho predmetom,
- v prospech koho sa prevod schvaľuje a za akú cenu.

V uznesení musí byť určené označenie nehnuteľnosti rovnaké, ako vyžaduje § 42 zákona č.162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych práv k nehnuteľnostiam. (ďalej len „katastrálny zákon“)

Zákon o majetku obcí rovnako ako zákon o obecnom zriadení výslovne neriešia nadobudnutie majetku obcou.. Podľa smernice Ministerstva financií nadobudnutie každého nehnuteľného majetku je možné zaradiť pod najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku obce [§ 11 ods. 4 písm. a) ZOZ], preto by malo byť schvaľované obecným zastupiteľstvom, dokonca aj prípady bezodplatného nadobudnutia nehnuteľnosti obcou. Nehnuteľnosť, aj keď nadobudnutá bezplatne, môže so sebou priniesť aj riziko určitých záväzkov spojených s jej vlastníctvom, preto takýto zámer a úkon musí schváliť práve obecné zastupiteľstvo

Nadobudnutie majetku, na ktorom sa predpokladá zámer jeho budúceho nakladania.(napr. zriadenie vecného bremena, vydanie majetku do užívania), musí ešte pred prvým úkonom tohto zámeru schvaľovať obecné zastupiteľstvo.

Obec Častá má prijaté VZN č. 4/2003 v úplnom znení VZN č. 1/2016 ktorým boli vydané Zásady hospodárenia s majetkom obce Častá. Nadobúdanie vecí do vlastníctva obce riešia ustanovenia § 4 VZN, pričom podľa § 3 ods. 2 nadobúdanie vlastníctva, vrátane daru, podlieha vždy schváleniu OZ

Nadobudnutie majetku investičnou výstavbou musí schvaľovať zastupiteľstvo Pri financovaní formou nenávratných prostriedkov, zastupiteľstvo uznesením musí menovite a vecne schváliť čiastku poskytnutých prostriedkov a čiastku podielu spolufinancovania v absolútnej hodnote a zdroj financovania vyčlenený v rozpočte obce..

V prípade nadobúdania majetku objektu účelovej výstavby, ktorý priamo nesúvisí s predmetom výzvy, financovaného formou nenávratných finančných prostriedkov, v tomto prípade bytu, obecné zastupiteľstvo pred zámerom prípravy jeho nadobudnutia musí jeho potrebu, opodstatnenie a budúce využitie zdôvodniť z hľadiska účelovosti, efektívnosti a nevyhnutnej potreby.

Zákon o majetku obce nevylučuje možnosť obce uzatvoriť zámennú zmluvu. Všeobecne je potrebné posudzovať výmenu majetku obce z pohľadu účelovosti a výhodnosti pre obec teda transakcia výmeny by mala byť pre obec vhodnejšia ako predaj majetku obce alebo nadobudnutie veci kúpnu zmluvou, pričom opäť je

potrebné rešpektovať zásady hospodárnosti, účelovosti a transparentnosti. Ak sa zámennou zmluvou vymieňajú nehnuteľné veci vykonať je potrebné ich ocenenie rovnakým spôsobom, podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.49/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Pri výmene majetku platí zásada rovnocennosti hodnoty majetku. V záujme objektívnosti je preto vhodné, aby ocenenie vykonal jeden znalec.

Obec je povinná primerane uplatniť postup podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku obcí (prevod vlastníctva) aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu. To znamená, že obec uplatňuje tie ustanovenia, ktoré sú aplikovateľné a použiteľné na prenechanie majetku do nájmu. Pri prenechávaní majetku do nájmu je podstatné vytvorenie súťažného, trhového a transparentného prostredia na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnou dražbou, ktoré by zabezpečilo prenechanie nehnuteľnej veci do nemu za trhové nájomné. Obec môže tiež uzavrieť nájomnú zmluvu priamo s vopred vybraným nájomcom, avšak najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti.

Obec je povinná zverejniť zámer prenechať svoj majetok do nájmu a spôsob výberu nájomcu (obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba alebo priamy prehnojím) na svojej Úradnej tabuli, v regionálnej tlači, prípadne na internetovej stránke obce, ak ju má zariadenú. Pri určení trhovej výšky nájomného je potrebné vyhádzať z nájomného, za aké prenajímajú obdobné nehnuteľnosti v konkrétnej lokalite iné subjekty, napr. realitné kancelárie. Ak obec nemá k dispozícii porovnateľné údaje o výške nájomného za nehnuteľnosti v určitom mieste, mala by dať vypracovať znalecký posudok. Obce môžu aj naďalej používať na určovanie nájomného už vypracované všeobecne záväzné nariadenia o cene nájmov, prípadne cenové mapy, ak ceny nájomného v nich uvedené zodpovedajú trhovému nájomnému.

Obec je povinná pri prenechávaní majetku obce do nájmu primerane uplatniť aj ustanovenie § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí. To znamená, že obec nemôže prenechať do nájmu svoj majetok vopred vybranému nájomcovi, ak všeobecná hodnota tohto majetku presiahne 40 000 eur podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov,

Majetkom obce sú aj majetkové práva. ako napr. záväzky voči darcovi majetku, vecné bremená a záložné práva. O všetkých majetkových právach, ktoré obec mieni uplatniť na nadobudnutom majetku, musí pred ich uplatnením rozhodnúť uznesením obecné zastupiteľstvo.

Zákon o majetku obcí dáva možnosť domáhať sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku. Dôvod na podanie žaloby je daný vtedy, ak

sa prevod nehnuteľnosti neuskutočnil podľa podmienok zákona o majetku obcí a nebola naplnená podmienka výhodnosti prevodu, najmenej za cenu určenú znaleckým posudkom podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ponecháva zohľadnenie špecifických podmienok konkrétnej obce na obecné zastupiteľstvo, ktoré určuje tzv. Zásady hospodárenia s majetkom obce.

Kontrolný nález:

Na rokovanie OZ neboli predložené nasledovné náležitosti o ktorých môže rozhodovať iba obecné zastupiteľstvo:

- 1. zámer nadobudnutia majetku darom – pozemok ostatná plocha o výmere 357 m² v prospech obdarovaného Obec Častá,***
- 2. zdôvodnenie zámeru posunutia prístavby stavby škôlky z pozemkov vo vlastníctve obce na pozemky, ktoré sú vlastníctvom fyzickej osoby,***
- 3. zámer výstavby bytu ako nového objektu škôlky, jeho nevyhnutnú potrebu, opodstatnenie, jeho budúce využitie a jeho prípravu ako neoprávneného výdavku stavby rozšírenia škôlky ktorý bude financovaný z finančných zdrojov obce,***
- 4. zámer výmeny novopostaveného bytu za darom získaný pozemok pričom zastupiteľstvu je vyhradená povinnosť zhodnotenia zákonnosti, efektívnosti a účelovosti zámeny pozemku a vlastnou výstavbou nadobudnutého bytu,***
- 5. nebola dodržaná podmienka rovnocennosti hodnoty , (hodnota darovaného pozemku je znaleckým posudkom č.59/2023, vypracovaného Ing. Milošom Encingerom ,PhD, spracovaného dňa 17.11.2023 stanovená na 5 522,79 €),***
- 6. spôsob vysporiadania zámeny (v ďalšom bez súhlasu zastupiteľstva riešené zriadením vecného bremeno)***
- 7. financovanie výstavby bytu ako neoprávneného výdavku stavby nenávratného finančného príspevku, zdroj jeho financovania z rozpočtu obce,***
- 8. poverenie podpísania zmluvných prevodov a vklad do katastra***
- 9. vklad daru pozemku do účtovníctva obce***
- 10. podpísanie zmluvných prevodov a vklad do katastra má charakter neoprávneného konania obce.***

Zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena

Dňa **14.04.2022** bola uzatvorená zmluva o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena medzi budúci oprávneným z vecného bremena xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx (ďalej nadobúdateľ) a budúci povinným z vecného bremena Obec Častá (ďalej obec). Podľa dohody v úvodnom ustanovení obec nadobudne darom o nadobúdateľa pozemok parc. číslo 657/12 o výmere 357 m². Na uvedenom pozemku postaví obec z vlastných zdrojov byt (spolu so všetkými zákonnými súčasťami a príslušenstvom) o výmere 170,87 m², ktorý bude súčasťou prístavby materskej školy. Ako protihodnotu za darovaný pozemok obec v prospech nadobúdateľa zriadi obec vecné bremeno na byt a príslušný pozemok, v prospech nadobúdateľov a ďalej xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx s právom doživotného, bezplatného užívania nehnuteľnosti (bytu a príslušného pozemku, ktorý bol predmetom daru obci) s právom bezodplatne a doživotne užívať tie časti Prístavby materskej školy, ktorých užívanie je nevyhnutné k užívaniu bytu.

V zmluve bolo dohodnuté, že k právam vecného bremena k uzatvoreniu zmluvy pristúpi xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, ktoré nie sú zmluvnými stranami uvedenej zmluvy. Zmluva nadobudne účinnosť vkladom do katastru nehnuteľností.

Obec prijala záväzok, že až „do okamihu splnenia alebo zániku všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa zdrží akéhokoľvek úmyselného konania, ktoré by bránilo alebo znemožnilo uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech Budúcich oprávnených z vecného bremena, xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxxxv zmysle tejto zmluvy alebo povoleniu vkladu vecného bremena podľa zmluvy o zriadení vecného v prospech Budúcich oprávnených z vecného bremena, xxxxxxxxxxxxxxxx a xxxxxxxxxxxxxxxx alebo výkonu práv zodpovedajúcich vecným bremenám Budúcim oprávneným, xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.. Budúca povinná z vecného bremena sa najmä zaväzuje, že Budúcu zaťaženú nehnuteľnosť nezaťaží právom tretích osôb, ktoré by znemožnilo vykonávať právo zodpovedajúce vecnému bremenu Budúcim oprávneným z vecného bremena, xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx.

Táto zmluva nadobudla platnosť dňom jej podpísania oboma zmluvnými stranami a účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle Obce Častá v zmysle § 47a ods. 1 Občianskeho zákonníka a § 5a ods. 9 z. č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)

Stanovisko:

Hoci zákon o majetku obcí výslovne neupravuje zriadenie vecného bremena na nehnuteľný majetok obce, podľa usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. USM-ÚGKK SR-2/2012 zo dňa 3. februára 2012 zmysle

uvedenej judikatúry, podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom. Výpis z uznesenia obecného zastupiteľstva je tak povinnou prílohou návrhu na vklad do katastra nehnuteľností.

Obec preto musí mať zámer zriadenia vecného bremena na svojom majetku schválené obecným zastupiteľstvom ešte pred vykonaním akéhokoľvek úkonu nakladania.

Majetkom obce sú aj majetkové práva. ako napr. záväzky voči darcovi majetku, vecné bremeno, záložné právo. O všetkých majetkových právach, ktoré obec mieni uplatniť na nadobudnutom majetku, musí pred ich uplatnením rozhodnúť uznesením obecné zastupiteľstvo.

Zriadenie vecného bremena na vlastnom nadobudnutom majetku postaveného na darovanom pozemku, s právom jeho doživotného užívania darcom majetku pozemku je v tomto prípade obchádzaním zákona o majetku obcí, získať majetok zámennou zmluvou.

Podľa ust. § 31 ods.1 katastrálneho zákona v platnom znení, Okresný úrad preskúma zmluvu z hľadiska, či obsahuje podstatné náležitosti zmluvy, či je úkon urobený v predpísanej forme, či je prevodca oprávnený nakladať s nehnuteľnosťou, či sú prejavy vôle dostatočne určité a zrozumiteľné, či zmluvná voľnosť alebo právo nakladať s nehnuteľnosťou nie je obmedzené, či zmluva neodporuje zákonu či zákon neobchádza a či sa neprieči dobrým mravom.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti konštatujem, že predložený právny úkon zriadenia vecného bremena na vlastnom majetku a z vlastnej vôle odporuje ustanoveniu. § 607 až 609 platného Občianskeho zákonníka použité per analogiam a jednoznačne tento zákon obchádza. V tejto veci je oprávnený konať Okresný úrad, ktorý posúdi zákonnosť zriadenia vecného bremena na vlastnom majetku obce.

Zákon o majetku obcí nevyklučuje možnosť obci uzavrieť zámennú zmluvu. Všeobecne je potrebné posudzovať výmenu majetku obce z pohľadu účelnosti a vhodnosti pre obec, teda táto transakcia by mala byť pre obec vhodnejšia, ako predaj majetku obce, resp. nadobudnutie nejakej veci kúpnu zmluvou, pričom je potrebné rešpektovať zásady hospodárnosti, účelovosti a transparentnosti. Ak sa zámennou zmluvou vymieňajú nehnuteľné veci, je potrebné vykonať ich ocenenie rovnakým spôsobom podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, pričom v záujme objektívnosti je vhodné, aby ocenenie vykonal jeden znalec.

Obec podľa zákona o majetku obcí, nemôže vydať užívanie svojho majetku bezodplatne, okrem prípadov stanoveným zákonom

Nález:

1. **Právo doživotného, bezplatného užívania nehnuteľností(bytu a príslušného pozemku, ktorý bol predmetom daru obci, s právom bezodplatne a doživotne užívať tie časti prístavby materskej škôlky, ktorých užívanie je nevyhnutné k užívaniu bytu. je vo vážnom rozpore so zákonom o majetku obcí**
2. **Zmluva v časti ktorá ustanovuje záväzok, že až „do okamihu splnenia alebo zániku všetkých povinností vyplývajúcich z tejto zmluvy sa obec zdrží akéhokoľvek úmyselného konania, ktoré by bránilo alebo znemožnilo uzatvorenie zmluvy o zriadení vecného bremena v prospech Budúcich oprávnených z vecného bremena“ je neoprávnené konanie obce,**
3. **Zámer nakladania s bytom je podľa § 9a ods. 9 písmeno c) „pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o tomto v čase zámeru musí rozhodnúť obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu 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. Takýto zámer musí obsahovať aj stanovisko Protimonopolného úradu o posúdenie nájmu za nižšiu cenu ako je trhová, z hľadiska poskytovania štátnej pomoci**
4. **Uvedené skutočnosti podľa zákona o majetku obcí dávajú možnosť domáhať sa neplatnosti právneho úkonu podpísanej Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena medzi budúci oprávneným z vecného bremena xxxxxx a xxxxxx xxxxxxxx a budúcim povinným z vecného bremena Obec Častá**

Dňa 3.08.2023 sa na podnet starostu obce Častá uskutočnilo rokovanie so zástupcami xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx. v zastúpení xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxxj, advokát a konateľ spoločnosti. Na rokovaní boli prítomní za Obec Častá i Ing. Vladimír Medlen - hlavný kontrolór obce, a Ing. Zuzana Polčíčová, - ekonómka obecného úradu. Za Advokátsku kanceláriu bol ďalej prítomný xxxxxxx xxxxxxx xxxxxxxx, Zápis tvorí neoddeliteľnú prílohu protokolu.

Stanovisko advokátskej kancelárie

Advokátska kancelária má za to že opakovane upozornila zástupcov Obce Častá o povinnosti predloženia citovaných právnych úkonov, súvisiacich so zriadením vecného bremena a užívania bytu pred podpísaním „Zmluvy o uzatvorení budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena“ na schválenie Obecnému zastupiteľstvu v Častej.

E. Kontrola zmlúv o dielo a ich schvaľovanie obecným zastupiteľstvom.

Kontrola bola vykonaná na základe poslanceckého návrhu na doplnenie predmetu plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2024 pre stavby:

- a. Nadstavba a rekonštrukcia ZŠ Častá a jej vybraných stavebných objektov s cieľom rozšírenia priestorových kapacít školy – opakovaná súťaž,
- b. Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá – prístavba.

s námietku absencie súhlasu obecného zastupiteľstva so zmluvami a s jej dodatkami

a. **Zmluva o dielo „Nadstavba a rekonštrukcia ZŠ Častá a jej vybraných stavebných objektov s cieľom rozšírenia priestorových kapacít školy – opakovaná súťaž“ bola** uzatvorená v zmysle ustanovenia § 536 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Obchodný zákonník“) a ako výsledok verejného obstarávania podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVO“) medzi zmluvnými stranami: Obec Častá ako objednávatel' a Spoločnosť YUCON, BM-MONT – Častá ako skupina dodávateľov.

V preambule zmluvy je uvedené že zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu o dielo v súlade s výsledkom verejného obstarávania v zmysle ZVO na predmet zákazky „Nadstavba a rekonštrukcia ZŠ Častá a jej vybraných stavebných objektov s cieľom rozšírenia priestorových kapacít školy – opakovaná súťaž“, zverejnenej vo vestníku verejného obstarávania číslo 270/2022 zo dňa 22.12.2022 pod značkou 50861-WYP, realizovanej ako podlimitná zákazka (ďalej len „súťaž“).

Osoba objednávatel'a, oprávnená riešením technických problémov (stavebný dozor) DEVELOP INVEST, s. r. o.

Východiskovými podkladmi špecifikujúcimi Dielo sú prílohy k tejto zmluve:

- a) Projektová dokumentácia pre realizáciu stavby „Nadstavba a rekonštrukcia ZŠ Častá a jej vybraných stavebných objektov s cieľom rozšírenia priestorových kapacít školy“ miesto stavby: parc. č. 18/2, 28, 29, 30, 31 k. ú. Častá, hlavný inžinier projektu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- b) Výkaz výmer,
- c) Zadávacie podmienky objednávateľa obsiahnuté v zverejnených súťažných podkladoch v rámci procesu verejného obstarávania,
- d) Ponuka zhotoviteľa predložená v súťaži,
- e) Projekt organizácie výstavby;
- f) záväzný časový harmonogram stavebných prác (nižšie definovaný ako Časový harmonogram),
- g) Právoplatné stavebné povolenie a podmienky v ňom uvedené.

V článku 2.13 Zmluvy bolo dohodnuté, že prípadné zmeny projektu musí zhotoviteľ pred ich realizáciou prekonzultovať s autorom projektu, respektíve so zodpovedným projektantom príslušnej časti, ich realizácia je možná len na základe ich písomného súhlasu a tiež písomného súhlasu objednávateľa.

V článku III. Zmluvy bol dohodnutý čas plnenia najneskôr do dňa 31.10.2023.

Cena Diela podľa článku IV. je stanovená na základe cenovej ponuky zhotoviteľa, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1 (výkaz výmer). Ceny za stavebné a inžinierske objekty a prevádzkové súbory, ako i za Dielo ako celok, sú maximálne a neprekročiteľné, ak táto zmluva neurčuje inak

Celková cena za vyhotovenie predmetu zmluvy bez DPH je 2 184 949,00 €, cena s DPH je 2 621 938,80 €.

Cena môže byť prekročená len v prípadoch: ak objednávateľ bude písomne požadovať vykonanie dodatočných prác, ktoré nie sú predmetom projektovej dokumentácie alebo z nej podľa obvyklých zásad nevyplýva vykonanie týchto prác, alebo ak ak v priebehu výstavby dôjde k zmenám DPH.

Zmluva obsahuje všetky náležitosti, bola podpísaná 24.02.2023 a bola zverejnená v centrálnom registri dňa 27.02.2023.

Dodatok k predmetnej zmluve o Dielo zo dňa 24.2.2023 bol uzatvorený 31.10.2023 z dôvodov:

- a. Opravy výkazu výmer podľa dohody zmluvných strán o zmenách množstva materiálu a výkonov prác. Predmet dodatku je špecificky uvedený v prílohe číslo 1 dodatku, tvoriaci neoddeliteľnú súčasť Dodatku č.1 Zmluvy o dielo.
- b. Zvýšenie ceny Diela,
- c. Termínu vykonania vrátane odovzdania celého Diela.

Dodatok bol uzatvorený v súlade s § 18 ods. 3 písmeno a.) zákona č.343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Celková cena za vyhotovenie predmetu zmluvy bez DPH sa mení z 2 184 949,00 € na 2 318 179,02 € , cena s DPH sa mení z 2 621 938,80 € na 2 781 814,82 €. Ocenený výkaz výmer tvorí neoddeliteľnú súčasť Dodatku č.1 Zmluvy o dielo. Ocenený výkaz výmer a zmeny projektu zhotoviteľ pred ich realizáciou prekonzultoval s autorom projektu, respektíve so zodpovedným projektantom príslušnej časti, ich realizácia bola odsúhlasená na základe písomného súhlasu stavebného dozoru stavby a tiež písomného súhlasu objednávateľa. Dokumentácia tvorí súčasť dokumentov preberacieho konania stavby.

Termín dokončenia a odovzdania Diela bol dohodnutý predmetným dodatkom do dňa 30.11.2023.

Dodatok Zmluvy o dielo obsahuje všetky náležitosti, bol podpísaná 31.10.2023 a bol zverejnený v centrálnom registri zmlúv dňa 31.10..2023.

b. **Zmluva o dielo „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá – prístavba“** bola uzatvorená v zmysle ustanovenia § 536 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej aj „Obchodný zákonník“) a ako výsledok verejného obstarávania podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZVO“) medzi zmluvnými stranami: Obec Častá ako objednávateľ a CS, s. r. o. Trnava.

V preambule zmluvy je uvedené že zmluvné strany uzatvárajú túto Zmluvu o dielo v súlade s výsledkom verejného obstarávania v zmysle ZVO na predmet zákazky „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá – prístavba“, zverejnenej vo vestníku verejného obstarávania číslo 227/2022 zo dňa 20.10.2022 pod značkou 44261-WYP, realizovanej ako podlimitná zákazka (ďalej len „súťaž“).

Osoba objednávateľa, oprávnená riešením technických problémov (stavebný dozor) DEVELOP INVEST, s. r. o.

Východiskovými podkladmi špecifikujúcimi Dielo sú prílohy k tejto zmluve:

- a) Projektová dokumentácia pre realizáciu stavby „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá – prístavba“ miesto stavby: Na Vršku 430 Častá, hlavný inžinier projektu: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- b) Výkaz výmer,
- c) Zadávacie podmienky objednávateľa obsiahnuté v zverejnených súťažných podkladoch v rámci procesu verejného obstarávania,
- d) Ponuka zhotoviteľa predložená v súťaži,

- e) Projekt organizácie výstavby;
- f) záväzný časový harmonogram stavebných prác (nižšie definovaný ako Časový harmonogram),
- g) Právoplatné stavebné povolenie a podmienky v ňom uvedené.

V článku 2.13 Zmluvy bolo dohodnuté, že prípadné zmeny projektu musí zhotoviteľ pred ich realizáciou prekonzultovať s autorom projektu, respektíve so zodpovedným projektantom príslušnej časti, ich realizácia je možná len na základe ich písomného súhlasu a tiež písomného súhlasu objednávateľa a osoby oprávnenej..

V článku III. Zmluvy bol dohodnutý čas plnenia najneskôr do dňa 30.11.2023.

Cena Diela podľa článku IV. je stanovená na základe cenovej ponuky zhotoviteľa, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť tejto zmluvy ako príloha č. 1 (výkaz výmer). Ceny za stavebné a inžinierske objekty a prevádzkové súbory, ako i za Dielo ako celok, sú maximálne a neprekročiteľné, ak táto zmluva neurčuje inak

Celková cena za vyhotovenie predmetu zmluvy bez DPH je 1 655 671,60 €, cena s DPH je 1 986 805,92 €.

Cena môže byť prekročená len v prípadoch: ak objednávateľ bude písomne požadovať vykonanie dodatočných prác, ktoré nie sú predmetom projektovej dokumentácie alebo z nej podľa obvyklých zásad nevyplýva vykonanie týchto prác, alebo ak ak v priebehu výstavby dôjde k zmenám DPH.

Zmluva obsahuje všetky náležitosti v počte 27 strán, bola podpísaná 06.02.2023 a bola zverejnená v centrálnom registri dňa 06.02.2023.

Dodatok k predmetnej zmluve o Dielo zo dňa 06.2.2023 bol uzatvorený 31.10.2023 z dôvodov:

- a. Opravy výkazu výmer podľa dohody zmluvných strán o zmenách množstva materiálu a výkonov prác. Predmet dodatku je špecificky uvedený v prílohe číslo 1 dodatku, tvoriaci neoddeliteľnú súčasť Dodatku č.1 Zmluvy o dielo.
- b. Zvýšenie ceny Diela,

Dodatok bol uzatvorený v súlade s § 18 ods. 3 písmeno a.) zákona č.343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Celková cena za vyhotovenie predmetu zmluvy bez DPH sa mení z 1 655 671,60 € na 1 676 513,19 € , cena s DPH sa mení z 1 986 805,92 € na 2 011 81,835 €. Ocenený výkaz tvorí neoddeliteľnú súčasť Dodatku č.1 Zmluvy o dielo. Ocenený výkaz výmer a výmer tvorí zmeny projektu zhotoviteľ pred ich realizáciou prekonzultoval s autorom projektu, respektíve so zodpovedným projektantom príslušnej časti, ich realizácia bola odsúhlasená na základe písomného súhlasu stavebného dozoru stavby

a tiež písomného súhlasu objednávateľa. Dokumentácia tvorí súčasť dokumentov preberacieho konania stavby.

Termín dokončenia a odovzdania Diela zostal v platnosti bezo zmeny do dňa 30.11.2023.

Dodatok Zmluvy o dielo obsahuje všetky náležitosti, bol podpísaná 31.10.2023 a bol zverejnený v centrálnom registri zmlúv dňa 31.10..2023.

K poslaneckej námietke absencie súhlasu obecného zastupiteľstva so zmluvami a s jej dodatkami uvádzam nasledovné:

Podľa ustanovenia § 11 ods.4 písmena a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním..

Podľa ustanovenia § 9 ods. 2 Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy:

- a) zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku,
- b) zmluvné prevody vlastníctva hnutel'ného majetku nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,
- c) nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote,
- d) aukčný predaj vecí podľa osobitných predpisov.

Podľa ustanovenia § 55 odsek 2 zákona 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní, verejný obstarávateľ a obstarávateľ sú povinní po vyhodnotení ponúk, po skončení postupu podľa odseku 1 a po odoslaní všetkých oznámení o vylúčení uchádzača, záujemcu alebo účastníka bezodkladne písomne oznámiť všetkým dotknutým uchádzačom výsledok vyhodnotenia ponúk vrátane poradia uchádzačov a súčasne uverejniť informáciu o výsledku vyhodnotenia ponúk a poradie uchádzačov v profile. Dotknutým uchádzačom je uchádzač, ktorého ponuka sa vyhodnocovala, vylúčený uchádzač, ktorému plyní lehota na podanie námietok proti vylúčeniu, a uchádzač, ktorý podal námietky proti vylúčeniu, pričom úrad o námietkach zatiaľ právoplatne nerozhodol. Úspešnému uchádzačovi alebo uchádzačom oznámia, že jeho ponuku alebo ponuky prijímajú. Neúspešnému uchádzačovi oznámia, že neuspel a dôvody neprijatia jeho ponuky. Informácia o výsledku vyhodnotenia ponúk zasielaná dotknutým uchádzačom obsahuje najmä

- a). identifikáciu úspešného uchádzača alebo uchádzačov,
- b) informáciu o charakteristikách a výhodách prijatej ponuky alebo ponúk,

c) výsledok vyhodnotenia splnenia podmienok účasti u úspešného uchádzača, ktorý obsahuje informácie preukazujúce splnenie podmienok účasti týkajúcich sa finančného a ekonomického postavenia a technickej spôsobilosti alebo odbornej spôsobilosti vrátane identifikácie osoby poskytujúcej finančné zdroje podľa § 33 ods. 2 a osoby poskytujúcej technické a odborné kapacity podľa § 34 ods. 3,

c.) lehotu, v ktorej môže byť doručená námietka.

Podľa odseku 3 dátum odoslania informácie o výsledku vyhodnotenia ponúk preukazujú verejný obstarávateľ a obstarávateľ. Verejný obstarávateľ a obstarávateľ **neposkytnú informácie týkajúce sa zadávania zákazky** alebo koncesie, uzavierania rámcových dohôd alebo zaradenia do dynamického nákupného systému, ak by ich poskytnutie bolo v rozpore so zákonom, s verejným záujmom alebo by mohlo poškodiť oprávnené záujmy iných osôb, alebo by bránilo hospodárskej súťaži.

Podľa ustanovenia § 56 uzavretá zmluva, rámcová dohoda alebo koncesná zmluva **nesmie byť v rozpore so súťažnými podkladmi** alebo koncesnou dokumentáciou a s ponukou predloženou úspešným uchádzačom alebo uchádzačmi.

K poslaneckej námietke absencie súhlasu obecného zastupiteľstva so zmluvami a s jej dodatkami uvádzam aj nasledovný judikát

(uznesenie Najvyššieho súdu SR z 28. marca 2019, sp. zn. 5Obdo/44/2018)

Námietku absencie súhlasu obecného zastupiteľstva so zmluvou a s jej dodatkami a s tým spojenou neplatnosťou Zmluvy súd prvej inštancie vyhodnotil ako nedôvodnú. Poukázal na to, že v zmysle § 9 ods. 2 Zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení účinnom do 31.12.2001 schválení obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy:

- a) zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku,*
- b) zmluvné prevody vlastníctva hnutel'ného majetku nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,*
- c) nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote,*
- d) aukčný predaj vecí podľa osobitných predpisov.*

Pri uzavretí zmluvy o dielo na výstavbu obecného vodovodu nešlo podľa súdu o žiadnu z uvedených situácií a zákon explicitne súhlas obecného zastupiteľstva na uzavretie zmluvy o dielo nevyžadoval ani nevyžaduje.

Problematika zabezpečenia finančných zdrojov na dofinancovanie stavieb bola riešená na rokovaní V. riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Častej

konaného dňa 22. 08. 2023. Bod 6. riadneho rokovania obsahoval predmet „Úver obce na dofinancovanie projektov Nadstavby Základnej školy a prístavby Materskej školy v obci Častá“. Výpis zo zápisnice:

Starosta v krátkosti uviedol dôvody na dofinancovanie oboch projektov z dôvodovej správy. Vzhľadom na to, že nám v priebehu verejného obstarávania a samotnej realizácie stavieb vznikli vysoké náklady súvisiace s prácami navyše a zmenami v porovnaní s projektovou dokumentáciou je nevyhnutné, aby si obec zobrala úver, keďže nemáme dostatok vlastných finančných prostriedkov, aby tieto náklady mohli byť financované z vlastných zdrojov. Obec navrhuje výšku úveru do 1 000 000 €.

Na rokovaní bolo schválené Uznesenie č. 5/V/OZ/2023 ktorým Obecné zastupiteľstvo v Častej v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov schválilo zámer o prijatí úveru Obce Častá na dofinancovanie projektov Nadstavby Základnej školy a prístavby Materskej školy z bankovej inštitúcie na základe výsledkov prieskumu trhu a poverilo starostu obce prípravou všetkých príslušných dokumentov súvisiacich s rozhodnutím o prijatí zámeru o prijatí úveru obce na dofinancovanie projektov Nadstavby Základnej školy a prístavby Materskej školy v obci Častá vrátane plánu čerpania rezervného fondu a dopadovej štúdie na rozpočet obce.

Na rokovaní VI. riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva v Častej konaného dňa 13. 09. 2023 bolo schválené uznesenie č. 8.1/VI/OZ/2023 ktorým Obecné zastupiteľstvo v Častej v zmysle ustanovenia § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (Zákon o obecnom zriadení), ktorým bolo schválené prijatie splátkového úveru vo výške 1 000 000 (jeden milión) EUR poskytnutého zo strany VÚB, a.s. (ďalej len „banka“) za podmienok dojednaných v príslušnej úverovej zmluve, za účelom financovania kapitálových výdavkov obce Častá a určilo podmienky pre čerpanie úveru do 600 000,- EUR na úhradu neoprávnených výdavkov v rámci projektov Nadstavby Základnej školy a prístavby Materskej školy v obci Častá.

Kontrolný nález

Dodatky zmlúv boli podpísané a zverejnené v čase, kedy obec Častá mala zabezpečené zdroje financovania na práce, ktoré boli predmetom dodatkov.

F. Prerokovanie správy

Dňa 4.03.2024 bola doručená písomnosť poslanca Ing. Petra Tatranského k Správe o výsledku finančnej kontroly nakladania s majetkom obce a uzatvorených zmlúv o prevode majetku obce Častá v roku 2022 pri výstavbe stavby „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá prístavbou.“ spracovanou hlavným kontrolórom zo dňa 21.02.2024

Stanovisko hlavného kontrolóra:

Po preskúmaní predložených pripomienok konštatujem, že neboli predložené dôkazové materiály a dokumenty, ktoré by spochybnili kontrolné nálezy alebo spôsobili vykonať úpravy a opravy v Správe o výsledku finančnej kontroly nakladania s majetkom obce a uzatvorených zmlúv o prevode majetku obce Častá v roku 2022 pri výstavbe stavby „Rozšírenie priestorových kapacít MŠ Častá prístavbou .“

G. Návrh opatrení

V záujme právneho usporiadanie vzniknutých nedostatkov, dávam do pozornosti

Zákon č. 214/2003 Z. z. o zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone verejnej moci a o zmene niektorých zákonov,

- zodpovednosť za škodu spôsobenú nezákonným výkonom verejnej moci – neoznámenie poskytnutia štátnej pomoci alebo minimálnej pomoci, nevykonanie potrebných úkonov.

Ústavný zákon č. 357/2004 Z. z. o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcie verejných funkcionárov čl. 2 ods. 1 písm. o), p) a q), čl. 3 a čl. 4

- schválením prevodu, prenájmu majetku primátorom, poslancami mestského zastupiteľstva, starostom vo svoj prospech alebo v prospech blízkych osôb, alebo iných fyzických osôb alebo právnických osôb dôjde k porušeniu príslušných ustanovení zákona o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov,

Obec pre ďalšie konanie zabezpečila znalecké posudky, ktorými je určená:

- hodnota darovaného pozemku je určená znaleckým posudkom č.59/2023, vypracovaným Ing. Milošom Encingerom ,PhD, spracovaným dňa 17.11.2023,
- všeobecná hodnota nájmu časti stavby je určená znaleckým posudkom č. 9/2024, vypracovaným Ing. Milošom Encingerom ,PhD, spracovaným dňa 29.02.2024.

V nadväznosti na vyššie uvedené nedostatky odporúčam:

- vypracovať právnu analýzu možného právneho usporiadania zámerov zmlúv (*realizácia pôvodných zámerov zmlúv je prakticky nereálna. Pre riešenie celej*

situácie tak musí byť definovaný nový postup, ktorý predpokladá určité ústupky z oboch zmluvných strán,)

- usporiadanie daru
- doriešiť užívanie pozemkov vo vlastníctve obce parcela registra E 658/4 o výmere 1 814 m² (664/4 register C) a časti pozemku registra E 658/1, ktoré sú oplotené a užívané spoločnosťou Slovenská pošta, a. s. Bratislava
- definovaný nový postup zmluvných strán schváliť obecným zastupiteľstvom
- zabezpečiť dôsledný výkon základnej finančnej kontroly

Častá, 06.03.2024