

SPRÁVA Z VYKONANEJ KONTROLY HLAVNÉHO KONTROLÓRA OBCE ČAKA
KONTROLA NAKLADANIA S NEHNUTEĽNÝM MAJETKOM OBCE SO ZAMERANÍM NA NÁJOMNÉ
VZŤAHY

Cieľ kontroly:

- dodržiavanie zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov, zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov,
- nakladanie s majetkom obce

Kontrolovaný subjekt: Obec Čaka

Kontrolované obdobie: podľa aktuálnych platných nájomných zmlúv

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti na I. polrok

S účinnosťou od 1. júla 2009 sa do zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) zaviedla povinnosť pre obce aj pri prenájme majetku obce postupovať podľa § 9a (konkrétne podľa ods. 1 až 3 a 5 až 7) a teda obec musí postupovať jedným zo zákonných spôsobov ako pri prevode majetku obce t. j. obchodnou verejnou súťažou, dobrovoľnou dražbou, alebo priamym prenájomom (nejedná sa však o priamy prenájom v doslovnom zmysle, ale ide o ponukové konanie pričom cena musí byť minimálne vo výške určenej znalcom), okrem zákonom stanovených výnimiek.

§ 9a ods. 9 zákona o majetku obcí:

Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem

a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne 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,

d) nájmu nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci.

Uzatváranie nájomných zmlúv, resp. rozhodovanie o nich **nie je upravené v zákone o majetku obcí ako vyhradená kompetencie Obecného zastupiteľstva** a teda hoci obec musí postupovať len zákonným postupom obdobným ako pri predaji majetku nie je rozhodovanie o daných právnych úkonoch dané iba obecnému zastupiteľstvu a záleží aj od internej úpravy obce.

Obec Čaka má internú úpravu týkajúcu sa dočasného užívania majetku obce a nájomných vzťahov v II. časti oddielu IV - § 8 Zásad hospodárenia s finančnými prostriedkami a majetkom obce. Interná úprava je veľmi stručná a nejednoznačná. V zmysle zásad platí, že dlhodobé nájomné zmluvy obce a obecnej rozpočtovej organizácie odsúhlasuje obecné zastupiteľstvo, avšak nie je jednoznačné čo sa myslí dlhodobou nájomnou zmluvou t. j. od akej doby nájmu možno zmluvu považovať za dlhodobú. Pri najbližšej úprave Zásad hospodárenia odporúčam venovať náležitú pozornosť aj úprave kompetencií pri rozhodovaní o nájomných vzťahoch.

Nájom poľnohospodárskej pôdy

V prípade prenájmu poľnohospodárskej pôdy obce platí, že zákon o majetku obcí je v danom prípade všeobecným zákonom t. j. lex generalis a zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov (ďalej len „zákon o NPP“) je zákonom špeciálnym t. j. lex specialis. Pre ich vzťah platí, že všeobecná právna úprava sa uplatní iba v prípade ak špeciálny zákon v našom prípade zákon o NPP neupravuje vec rozdielne.

Obec Čaka má prenajatú poľnohospodársku pôdu 4 subjektom:

- I. Prenájom pozemku p. č. 3273 parcela reg. „C“ vedenom na LV č. 2244 o výmere 171 011 m² spoločnosti Agrispa s.r.o. IČO: 46 118 101. Nájomná zmluva na uvedený pozemok bola uzatvorená dňa 15.3.2011. Doba nájmu bola určená na 5 rokov, uvedená doba nájmu však bola zmenená a to dodatkom č. 1 (do 31.10.2018) a následne dodatkom č. 2 (do 31.10.2023). Pôvodný účel nájmu bol stanovený v zmysle čl. III ods. 1 ako využitie časti pozemku na pestovanie poľnohospodárskych plodín cca 120 000 m² a využitie časti pozemku nájomcom cca 50 000 m² na zrekultivovanie a prípravu pôdy pre výsadbu rýchlorastúcich drevín a ich ďalšie spracovanie. Účel nájmu bol zmenený dodatkom č. 1 na využitie časti pozemku na pestovanie poľnohospodárskych plodín o výmere 150 000 m² a výmera 21 011 m² bola označená ako poľnohospodársky nevyužiteľná pôda (tráva, kríky, stromy) a preto bola táto pôda vyňatá z platenia nájmu. Nájomné na poľnohospodársky využitelnú pôdu bolo určené vo výške 50 €/ha na 1 rok, následne bola výška nájmu upravená dodatkom č. 1 na 70 €/ha na 1 rok. Uvedená výška nájmu nebola v dodatku č. 2 zmenená. K dátumu uzavretia dodatku č. 2 (2018), ktorý nájom predĺžil o 5 rokov t. j. do 31.10.2023 bola obvyklá výška nájomného¹ zverejnená Ministerstvom poľnohospodárstva a rozvoja vidieka SR v

¹ Údaje o obvyklej výške nájomného za rok 2021 boli určené na základe ustanovení § 1 ods. 3 zákona o NPP, postupom podľa § 5 Vyhlášky Ministerstva pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR č. 172/2018 Z. z.

Obvyklou výškou nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku sa rozumie údaj o výške nájomného za 1 ha poľnohospodárskej pôdy, ktorý každoročne k 30. júnu za predchádzajúci rok zverejňuje

katastrálnom území Čaka 83,82 €/ha. **V prípade ak sa predlžuje doba nájmu odporúčam vždy prehodnotiť aj výšku nájomného, aby nedochádzalo k predĺženiu doby nájmu za podmienok, ktoré sú už neaktuálne.**

Pri prenájme zároveň nebol dodržaný zákonný postup v zmysle § 9a ods. 9 vtedy platného a účinného zákona o majetku obcí. Obec mala na prenájom uvedených pozemkov vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž prípadne ich prenajať iným zákonným spôsobom (ponukové konanie tzv. priamy prenájom, dražba prenájmu prípadne uplatnenie výnimky). Použitie obchodnej verejnej súťaže sa javí v tomto prípade ako najvhodnejšie vzhľadom na špecifický charakter pozemku – časť poľnohospodársky nevyužiteľná. Prenajať poľnohospodársku pôdu priamo nájomcovi bez toho aby bol aplikovaný jeden zo zákonných postupov sa v zmysle vtedy platnej a účinnej legislatívy mohlo iba v prípade pôvodného nájomcu, ktorý riadne a včas plnil svoje záväzky zo zmluvy a teda mal prednostné právo na uzavretie nájomnej zmluvy, čo vyplývalo z § 13 ods. 2 zákona o NPP, ktorý ako bolo vyššie uvedené mal prednosť pred zákonom o majetku obcí. Obec síce pred uzatvorením zmluvy mala k dispozícii ešte jednu ponuku a na OZ konanom dňa 15.3.2011 došlo k porovnaniu ponúk a k hlasovaniu o ponukách avšak takýto postup nie je zákonným spôsobom v prípade rozhodovania o nájme majetku obce. **Obec uvedeným postupom porušila § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí.**

- II. Prenájom pozemku p. č. 283/150 katastrálne územie Málaš, parcela reg. „E“ o výmere 5 701 m² spoločnosti Poľnohospodárske družstvo Čaka, IČO: 00613827. Nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 21.11.2016. O zmluve sa však rozhodovalo až na OZ konanom dňa 13.12.2016 a teda zmluva bola uzatvorená skorej než o nej rozhodlo OZ. Zo zápisnice vyplynulo, že sa jednalo o pozemok ktorý získala obec zámenou pozemkov, pričom pozemok bol dovtedy užívaný nájomcom bez nájomnej zmluvy. Nájomná zmluva bola uzatvorená na 10 rokov, t. j. do 21.11.2026.

Vzhľadom na to, že nájomca užíval pôdu bez nájomnej zmluvy, neplatilo v tomto prípade prednostné právo na uzavretie zmluvy v zmysle § 13 ods. 2 zákona o NPP, nakoľko to je viazané na prípad plnenia záväzkov **zo zmluvy** riadne a včas. V tomto prípade obec mala postupovať podľa § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí t. j. vyhlásiť obchodnú verejnú súťaž na nájom, prípadne postupovať iným zákonným spôsobom ako bolo vyššie uvedené. **Obec uvedeným postupom porušila § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí.**

Cena nájmu bola určená vo výške 51,30 € (90 €/ha). Ministerstvo nemá zverejnenú obvyklú výšku nájomného za rok 2016 (ku dňu kedy zmluva uzavretá), posledný údaj je o obvyklej výške nájmu za rok 2018. V danom roku bola obvyklá výška nájomného v katastrálnom území Málaš 111,79 €/ha (aktuálna obvyklá výška nájomného za rok 2021 je 114,37 €/ha).

- III. Prenájom pozemkov v katastrálnom území Čaka:
- p. č. 2631, parcela reg. „C“ vedenom na LV č. 1 o výmere 8 930 m²,

príslušný okresný úrad pre každé katastrálne územie z údajov, ktoré zistí z evidencie dohodnutého a zaplateného nájomného podľa § 14 ods. 3 ako priemernú výšku nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy pri prevádzkovaní podniku.

- p. č. 2666, parcela reg. „C“ vedenom na LV č. 2244 o výmere 1 675 m²,
 - p. č. 3272, parcela reg. „C“ vedenom na LV č. 2244 o výmere 128 535 m²,
- Nájomcom je Ing. Viliam Lepóni – Farma Arma, IČO: 378 681 95, nájomca je SHR. Zmluva bola uzavretá dňa 28.10.2013 na 5 rokov t. j. do 31.10.2018. Doba nájmu bola následne upravená dodatkom č. 1 do 31.10.2023. Nájom bol v zmluve určený vo výške 110 €/ha na 1 rok t. j. 1 530,54 €. Obvyklá výška nájomného v katastrálnom území Čaka v roku 2018 t. j. v roku keď bol uzavretý dodatok k zmluve bola 83,82 €/ha (aktuálne k 2021 je 82,98 €/ha).

Nájomca bol vybraný obchodnou verejnou súťažou. OVS bola vyhlásená uznesením č. 21 zo dňa 24.9.2013. Podmienky OVS z roku 2013 mi neboli predložené a preto nebolo možné úplne vyhodnotiť zákonnosť tohto postupu. Avšak vo všeobecnosti možno skonštatovať, že výber nájomcu prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže je jednou z najvhodnejších foriem výberu, nakoľko cena nájmu, sa určí na základe reálnych trhových podmienok.

IV. Prenájom pozemkov:

- p. č. 3772, parcela reg. „C“ vedenom na LV č. 2244 o výmere 40 719 m²,
 - p. č. 3103, parcela reg. „C“ vedenom na LV č. 2244 o výmere 635 m²,
 - p. č. 4047, parcela reg. „C“ vedenom na LV č. 2244 o výmere 1 899 m²,
 - p. č. 3812, parcela reg. „C“ vedenom na LV č. 2244 o výmere 105 372² m²,
- Uvedené parcely sa nachádzajú v katastrálnom území Čaka. Nájomcom je Roman Bučko, IČO: 378 532 28, nájomca je SHR. Zmluva bola uzavretá dňa 28.10.2013 na 5 rokov t. j. do 31.10.2018. Doba nájmu bola následne upravená dodatkom č. 1 rovnako ako aj pri nájomcovi č. III do 31.10.2023. Nájom bol v zmluve určený vo výške 110 €/ha na 1 rok t. j. 1 137,26 € (nakoľko časť prenajatých pozemkov p. č. 3812 tvorila nepoľnohospodársky využiteľná pôda o výmere 45 372 m²)
 Nájomca bol vybraný obchodnou verejnou súťažou. Obchodná verejná súťaž bola vyhlásená uznesením č. 21 zo dňa 24.9.2013. Uvedená OVS je rovnaká ako v prípade p. Ing. Viliama Lepóniho – Farma Arma. Uvedenou OVS boli vybraní dvaja nájomcovia. Takýto postup sa javí byť v rozpore so zákonom nakoľko neboli vyhlásené dve OVS, ale iba jedna pričom výsledkom bolo uzavretie zmluvy s dvomi nájomcami. Avšak bez poznania schválených podmienok OVS ako aj zápisnice z vyhodnotenia ponúk to nie je možné skonštatovať.

Nájom lesných pozemkov

Obec Čaka je vlastníkom nasledovných lesných pozemkov vedených na LV č. 566:

- parcelné číslo 2337, parcela reg. „E“ o výmere 167 155 m²,
- parcelné číslo 2335, parcela reg. „E“ o výmere 48 634 m²,
- parcelné číslo 1776, parcela reg. „E“ o výmere 160 462 m².

Celková výmera lesných pozemkov vo vlastníctve obce je 376 251 m². Obec prenajala lesné pozemky súhrnne spolu SHR p. Špaňovi. Nájomná zmluva bola uzatvorená dňa 27.12.2013 s účinnosťou od 1.1.2014. Nájomná zmluva bola uzatvorená na 30 rokov t. j. do 31.12.2043.

² Uvedený pozemok sa v roku 2017 rozdelil na dve p. č. 3812/1 a 3812/2. Obec Čaka pozemok 3812/2 o výmere 6 943 m² predala. Predmetom nájmu bola následne iba p. č. 3812/1 o výmere 98 429 m².

V zmysle vtedy platného a účinného zákona o NPP platilo, ak je účelom nájmu lesných pozemkov hospodárenie v lesoch čas nájmu je najmenej 30 rokov (§ 21 ods. 2 zákona NPP). Účel nájmu bol v zmluve zadefinovaný ako „racionálne obhospodarovanie lesných pozemkov v zmysle platných právnych predpisov“. Nájomné bolo dohodnuté v zmysle čl. V ods. 2 ako výnos z predmetu nájmu po odčítaní odôvodnených nákladov, pričom na obdobie od 1.1.2014 do 31.12.2023 bolo určené vo výške 250 €/rok.

S účinnosťou od 1.7.2019 bola právna úprava týkajúca sa nájmu lesného pozemku na hospodárenie v lesoch zo zákona o NPP vypustená. Aktuálne je právna úprava nájmu lesných pozemkov obsiahnutá v zákone č. 326/2005 Z. z. o lesoch v znení neskorších predpisov. Uvedené je dôležité aj vo vzťahu k prednostnému právu nájomcu na uzavretie nájomnej zmluvy, ktoré vyplývalo z § 13 ods. 2 v nadväznosti na § 20 zákona o NPP.

Ku dňu uzavretia nájomnej zmluvy platilo ustanovenie § 20 zákona o NPP v zmysle ktorého, nájomná zmluva o nájme lesného pozemku na hospodárenie v lesoch sa spravuje ustanoveniami prvej a druhej časti zákona o NPP, ak nie je v tejto časti zákona ustanovené inak. Z uvedeného vyplýva, že na lesné pozemky sa rovnako ako aj na poľnohospodársku pôdu ku dňu rozhodovania vzťahovalo prednostné právo nájomcu na uzavretie nájomnej zmluvy v zmysle § 13 ods. 2 zákona o NPP. P. Špaňo mal nájomnú zmluvu na lesné pozemky z roku 2002 z tohto dôvodu s ním bola následne znovu obnovená nájomná zmluva na 30 rokov t. j. obdobie ktoré bolo zákonom o NPP upravené ako minimálne v prípade nájmu pozemkov, ak je účelom nájmu lesných pozemkov hospodárenie v lesoch. Obec však môže zmluvu ukončiť aj pred dohodnutou dobou nájmu a to výpoveďou za splnenia podmienok v zmysle čl. IV ods. 2 a 3 Zmluvy.

Daň z pozemkov

Podľa § 5 ods. 2 písm. b) bod 1 zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov, je daňovníkom aj nájomca, ak nájomný vzťah k pozemku trvá alebo má trvať najmenej päť rokov a nájomca je zapísaný v katastri a v zmysle ods. 3 ak nemožno určiť daňovníka podľa odsekov 1 a 2, je daňovníkom aj osoba, ktorá pozemok skutočne užíva.

Kontrolou bolo preverené aj platenie dane z pozemkov za prenajaté pozemky nájomcami. Bolo zistené, že obec nevedie presný zoznam parcel za ktoré nájomca platí daň z pozemkov (pri niektorých daňových priznaniach bola uvedená iba súhrnná výmera bez identifikácie parcelných čísiel). Vzhľadom na uvedené nebolo možné pri niektorých nájomcoch presne identifikovať parcelu a to či je za ňu platená daň. Odporúčam skonsolidovať evidenciu tak aby bolo možné identifikovať parcely za ktoré je hradená daň.

Návrh správy bol doručený na oboznámenie dňa 21.2.2023.

Lehota na podanie námietok k zisteným nedostatkom a navrhnutým odporúčaniam bola do 28.2.2023. Kontrolovaný subjekt nepodal námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam a ani k lehote na predloženie písomného zoznamu splnených opatrení.

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení 10.3.2023.

Lehota na splnenie opatrení je do 31.3.2023.

V Leviciach dňa 8.3.2023

.....
Hlavný kontrolór obce Čaka