

O B E C K O S T O L I Š Ť E

Ing. Anna Ševerová

hlavná kontrolórka obce

Obecný úrad Kostolište, 900 62 Kostolište 66

Tel : 0907 712366, mail : anka@severa.sk

Správa o výsledku vykonanej kontroly hospodárenia a nakladania s majetkom obce zameraná na postupy pri prevodoch nehnuteľného majetku v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR

Na základe schváleného plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2026, v zmysle § 18d a § 18f, bod 1i zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 20 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite bola vykonaná v čase od 05. 01.2026 do 26.01.2026 kontrola hospodárenia a nakladania s majetkom obce zameraná na postupy pri prevodoch nehnuteľného majetku v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR .

Všeobecné náležitosti:

Miesto vykonávania kontroly: Obecný úrad Kostolište, 900 62 Kostolište 66

Povinná osoba: Obec Kostolište, OcÚ, 900 62 Kostolište 66

Kontrolované obdobie: 01.01.2025 – 31.12.2025

Cieľ kontroly:

Cieľom kontroly bolo zistiť súlad realizovaných prevodov nehnuteľného majetku s platnými právnymi predpismi a Zásadami o hospodárení a nakladaní s majetkom obce, dodržiavanie postupu pri prevode nehnuteľného majetku a súlad uznesení OZ s uzatvorenými kúpnyimi zmluvami.

Kontrola dodržiavania uznesení obecného zastupiteľstva pri predaji majetku a nakladaní s majetkovými právami obce prijatých OZ v období od 01.01.2025 do 31.12.2025, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR .

Kontrolu vykonal:

Ing. Anna Ševerová- hlavný kontrolór obce

Kontrolné východiská:

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov
2. Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite
3. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
4. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce – platné v kontrolovanom období
5. Uznesenia OZ v roku 2025

Zistený stav:

Hospodárenie s majetkom obce upravuje zákon č. 138/1991 Zb. v znení zmien (ďalej len zákon) a Zásady hospodárenia s majetkom obce (ďalej len zásady) .

Pod zmluvným prevodom vlastníctva nehnuteľnosti sa rozumie uzatvorenie kúpnej, zámennej zmluvy alebo inej zmluvy o prevode, ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom predpísané náležitosti.

Novela zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení §18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení zaviedla pre HK povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka; obec zverejní výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

Zákon o majetku obcí upravuje pravidlá na nakladanie s majetkom obcí s cieľom zvýšiť transparentné a hospodárne nakladanie s týmto majetkom. Súčasne upravuje aktívnu legitímáciu vybraného okruhu fyzických osôb domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníckeho práva obce k majetku, ktorý nebol obcou prevedený na tretiu osobu v súlade so zákonom o majetku obcí. Podľa § 6 zákona o majetku obcí hospodári obec so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce, ktorým je obcou zriadená rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia.

Ak osobitný zákon a zákon o majetku obcí neustanovujú inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- na základe obchodnej verejnej súťaže,
- dobrovoľnou dražbou,
- priamym predajom najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

Z uvedených spôsobov prevodu vlastníctva si obec môže zvoliť ten najvhodnejší. Rozhodnutie o spôsobe prevodu nehnuteľného majetku obce zveruje zákon o majetku obcí do pôsobnosti obecného zastupiteľstva.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí schvaľuje obecné zastupiteľstvo spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce (bez ohľadu na jeho hodnotu); schvaľovanie ďalších úkonov súvisiacich s prevodom majetku obce bude závisieť od schváleného spôsobu predaja majetku obce.

Obec je povinná zverejniť zámer predať svoj majetok a spôsob jeho predaja na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú a tiež aj v regionálnej tlači. Zverejnenie zámeru o predaji majetku obce má zvýšiť transparentnosť predaja a zabezpečiť dostatočnú informovanosť potencionálnych kupcov. Obec je povinná zverejniť okrem zámeru predať svoj majetok aj spôsob jeho predaja. Keďže zámer predať majetok obce a spôsob jeho predaja musia byť zverejnené súčasne, obec by mala zverejniť svoj zámer predať majetok obce až po rozhodnutí obecného zastupiteľstva o spôsobe jeho predaja. Zverejnenie zámeru predať majetok obce nenahrádza oznamovaciu povinnosť podľa Obchodného zákonníka pri verejných obchodných súťažiach alebo podľa zákona č. 527/2002 Z.z. dobrovoľných dražbách a o

doplnení zákona SNR č. 323/1991 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) pri dobrovoľných dražbách. Pri prevode vlastníctva majetku obce formou obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnej dražby nie je obec povinná zverejniť v regionálnej tlači podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby, musí však uviesť, kde sú zverejnené tieto podmienky, aby bola zabezpečená dostatočná informovanosť prípadných záujemcov.

Ak zákon o majetku obcí alebo osobitný predpis neustanovuje inak, je obec povinná primerane uplatniť postup podľa § 9a zákona o majetku obcí 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 nájmu 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 prenájom) na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má zriadenú a v regionálnej tlači. Pri určení trhovej výšky nájomného je potrebné vychádzať 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 pri určovaní nájomného už vypracované všeobecne záväzné nariadenia o cene nájmov, prípadne cenové mapy, ak ceny nájomného v nich uvedené zodpovedajú trhovému nájomnému.

Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,
- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
- d) hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5 000 eur,
- e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci,

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,

Pri prevode majetku obce je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce, kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania.

V roku 2025 sa neuskutočnili žiadne prevody nehnuteľného majetku :

Na základe hore uvedeného konštatujem, že v roku 2025 nedošlo k prevodu majetku, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR.

Spracovala, dňa 26.01.2026

Ing. Anna Ševerová,
hlavný kontrolór obce