

**Správa z kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila
20 000 Eur**

V zmysle ustanovenia § 18 f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p. vykonala hlavná kontrolórka obce JUDr. Michaela Uličná Ivanová nasledovnú kontrolu:

Názov kontroly:

**Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila
20 000 Eur za predchádzajúci kalendárny rok**

Kontrolovaný subjekt:	Obec Čaradice Obecný úrad Hlavná 157/16, 95301 Čaradice
Kontrolný orgán:	JUDr. Uličná Ivanová Michaela, HK
Kontrolované obdobie:	rok 2025

Dňa 1.11.2023 nadobudla účinnosť novela zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) zákonom č. 137/2023 Z. z. ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „Novela“). Novela priniesla okrem iného rozšírenie povinností hlavného kontrolóra obce o novú povinnosť upravenú v § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení. Podľa uvedeného ustanovenia je hlavný kontrolór **povinný 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.**

Cieľ kontroly

- skontrolovať, či sú prevody vlastníctva majetku obce realizované v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia.
- overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti a účinnosti pri hospodárení s majetkom obce.

Hlavný kontrolór sa pri výkone kontroly zamerával na kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a „Zásad hospodárenia s majetkom obce“, ktoré boli schválené obecným zastupiteľstvom.

Priebeh kontroly

A. kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce

Prípustné formy zmluvného prevodu vlastníctva obcí sú stanovené kogentne – žiadne iné formy nie sú prípustné, §9a ods. 1 z. 138/1991 stanovuje **TRI HLAVNÉ FORMY** prevodu majetku obcí, a to prostredníctvom:

- Obchodnej verejnej súťaže – pri ktorej obec postupuje podľa kogentných ustanovení § 281 až 288 Obchodného zákonníka
- Dobrovoľnej dražby – v prípade ktorej sa vlastníctvo neprevádza na základe zmluvy, ale príklepom licitátora postupom podľa z. 571/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- Priameho predaja – za cenu minimálne vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu. Základným pravidlom pri prevodoch majetku obce je zásadne (okrem zákonných

výnimiek) dosiahnutie najmenej trhovej ceny. Trhová cena sa v jednotlivých formách prevodu dosahuje rozličnými právnymi technikami. Pri OVS sa trhová cena zisťuje súťažou o najlepší návrh na uzavretie zmluvy – tu znalecký posudok nie je potrebný. Pri dobrovoľnej dražbe prostredníctvom licitácie o najvyššiu cenovú ponuku – tu znalecký posudok nie je potrebný. Pri priamom predaji prostredníctvom odhadu znalca – tu je vždy potrebný znalecký posudok bez ohľadu na hodnotu prevádzanej nehnuteľnosti.

Podľa § 9a ods. 2 z. 138/1991: „Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú a v regionálnej tlači. „Ak ide prostredníctvom OVS a dobrovoľnej dražby, musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky OVS alebo dražby“

ŠTVRTÁ VÝNIMOČNÁ FORMA prevodu vlastníctva majetku obce Všetky predchádzajúce pravidlá (obsiahnuté v ustanoveniach odsekov 1 až 7 § 9a z. 138/1991) sa nepoužijú pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa - § 9a ods. 8 písm. e) z. 138/1991.

POSTUP je nasledovný:

1. Schválenie uznesenia obecného zastupiteľstva o spôsobe a zámere prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9 ods. 2 písm a) z. 138/1991
2. Zverejnenie zámeru prevodu vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa minimálne na 15 dní podľa § 9a ods. 8 písm. e) z. 138/1991
3. Schválenie prevodu vlastníctva uznesením obecného zastupiteľstva a uznesením schválenia dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) z. 138/1991 trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa nevyhnutne vyžaduje prerokovanie na dvoch zasadnutiach obecného zastupiteľstva: Na prvom z nich sa rozhodne o tomto spôsobe a zámere prevodu vlastníctva. Potom nasleduje povinné zverejnenie zámeru. Až po zverejnení môže nasledovať schvaľovanie samotného prevodu vlastníctva z dôvodu osobitného zreteľa.

V roku 2025 sa konalo celkovo 7 zasadnutí obecného zastupiteľstva a to v nasledovných dňoch: 28.1.2025, 12.3.2025, 20.5.2025, 24.6.2025, 26.8.2025, 18.11.2025, 16.12.2025.

Dňa 12.3.2025 bol schválený prevod p. č. 427/3 - 15 m² v prospech rodiny Drgoňovej v sume 175 Eur. Z uvedeného vyplýva, všeobecná hodnota nehnuteľnosti nepresiahla hranicu stanovenú v § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení t. j. 20 000 €.

Dňa 20.5.2025 bol schválený spôsob prevodu pre Lenku Eliášovú a to pozemok o výmere 32m² v celkovej sume 125 Eur. Dňa 24.6.2025 bol schválený samotný prevod pozemku o výmere 32 m² v celkovej sume 369,28 Eur. V tomto prípade vkladové konanie prebieha. Z uvedeného vyplýva, všeobecná hodnota nehnuteľnosti nepresiahla hranicu stanovenú v § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení t. j. 20 000 €.

Poznámka: na web stránke nie sú uverejnené uznesenia z niektorých zasadnutí obecného zastupiteľstva.

B. Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona č. 315/2016 Z.z.

Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona č.315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku Podľa §9a ods. 12 zákona o majetku obcí „fyzická

**Správa z kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila
20 000 Eur**

osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora, môže byť nadobúdateľom majetku obce alebo užívateľom jej majetku podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Splnenie podmienky podľa predchádzajúcej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec“. Kontrolou bolo zistené, že v katastrálnych konaniach, ktoré prebiehali v roku 2025 a ktoré pokračujú v aj v roku 2026, nadobúdatelia nehnuteľného majetku obce nemajú povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora.

C. Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona č. 358/2018 Z. z.

Kontrola dodržiavania a uplatňovania zákona č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku Podľa §9a ods. 10 zákona o majetku obcí „osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmto zákonom dotknuté“. V zmysle §6 ods. 2 písm. d) zákona č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku obce za cenu nižšiu, ako je trhovú cenu.

Pokiaľ ide o majetok obce, pri jeho predaji za trhovú cenu na základe otvoreného, transparentného a nediskriminačného ponukového konania, nevzniká (nezakladá sa) nárok na minimálnu pomoc. Predaj majetku za cenu nižšiu ako je trhovú, môže predstavovať štátnu alebo minimálnu pomoc. Trhovú cenu je najmenej taká suma, za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle predáva na dohodnutý účel rovnaký druh majetku. Táto je určená znaleckým posudkom. Prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa má v prípade podnikateľských subjektov charakter jednorazovej, nepriamej pomoci.

Kontrolou bolo zistené, že minimálna hodnota majetku obce, ktorého prevod bol schválený v roku 2025, nepojednáva o štátnej pomoci alebo minimálnej pomoci.

D. Kontrola dodržiavania zákona č. 211/2000 Z. z.

Podľa § 5a ods.6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnutelnej veci, ktorej nadobúdacía cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve štátu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku alebo orgánu verejnej moci, ktorý táto povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorý prešiel do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu alebo prechodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva, a to v rozsahu a) meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno, b) adresa pobytu alebo sídlo, c) identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu – podnikateľa.

V roku 2025 nebol schválený takýto prevod majetku obce, ktorého hodnota je viac ako 20-násobok min. mzdy.

Záver:

Predmetná kontrola bola vykonaná v súlade s novelou zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, podľa § 18f ods. 1 písm. i). Podľa uvedeného ustanovenia je hlavný kontrolór **povinný 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**

**Správa z kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila
20 000 Eur**

**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.**

Na základe zverejnených informácií na webovom sídle obce, hlavná kontrolórka konštatuje, že v roku 2025 neboli realizované také prevody nehnuteľného majetku obce, ktorých všeobecná hodnota presiahla 20 000 eur.

Dátum vyhotovenia správy:

21.1.2026

Dátum oboznámenia kontrolovaného subjektu so správou:

9.1.2026

JUDr. Uličná Ivanová Michaela
hlavná kontrolórka