

SPRÁVA Č. 1/2025 Z KONTROLY HLAVNÉHO KONTROLÓRA

Obsah kontroly: Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Veľké Lovce realizovaných do konca roka 2024, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €

Oprávnená osoba: Bačová Andrea, hlavný kontrolór obce Veľké Lovce

Povinná osoba: Obec Veľké Lovce

IČO: 00 309 354

Cieľ kontroly: overiť dodržiavanie zákona č. 137/2023 Z. z., t.j. novela zákona o majetku obcí a zákona o obecnom zriadení

Kontrolované v zmysle: plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2025

Kontrolované obdobie: 01.01.2024 – 31.12.2024

Kontrola vykonaná: 27.01.2025 – 30.01.2025

Legislatívna úprava: 369/1990 Zb. Zákon o obecnom zriadení
138/1991 Zb. Zákon o majetku obcí
137/2023 Z.z. Novela zákona o majetku obcí a zákona o obecnom zriadení

POTVRDENIE O PREVZATÍ SPRÁVY č. 1/2025

Dátum prevzatia:	
Podpis povinnej osoby:	
Podpis hlavného kontrolóra obce Veľké Lovce:	
Správa č. 1/2025 vyhotovená dňa:	

Kontrola oznámená listom dňa 27.01.2025

KONTROLOVANÉ SKUTOČNOSTI

Zákonom č. 137/2023 Z. z. dochádza s účinnosťou od 1.11.2023 k

- zmene a doplnení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (zákon o majetku obcí)
- doplnení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (zákon o obecnom zriadení).

Cieľom poslaneckej novely bolo najmä posilniť preferenciu súťažných foriem predaja a nájmu majetku obce a zvýšenie transparentnosti. Doterajšie slabšie pravidlá totiž umožňovali nakladať s majetkom obce nie vždy najvýhodnejšie pre obce. Dochádzalo napríklad k účelovým rušeniam už vyhlásených obchodných verejných súťaží alebo k neodôvodnenému znižovaniu ceny v prípade hodného osobitného zreteľa.

Podľa §18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení, hlavný kontrolór je povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 €.

Podľa §9 ods. 1 zákona o majetku obcí, zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä:

- a) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce
- b) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila
- c) postup prenechávania majetku do užívania
- d) nakladanie s cennými papiermi
- e) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce
- f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom
- g) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný
- h) podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa
- i) dôvody hodného osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel.

Podľa §9 ods. 2 zákona o majetku obcí, obecné zastupiteľstvo schvaľuje :

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže; podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia
- c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce
- d) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom
- e) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia
- f) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností
- g) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov
- h) zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor.

Prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonávať:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže
- b) dobrovoľnou dražbou
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob:

- a) na svojej úradnej tabuli
- b) na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené
- c) a iným vhodným spôsobom.

Zákonné podmienky prevodu vlastníctva majetku obce:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže
- b) na základe dražby
- c) na základe priameho predaja.

Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na:

- a) starostu obce
- b) poslanca obecného zastupiteľstva
- c) štatutárny orgán alebo člena štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou
- d) prednostu obecného úradu
- e) zamestnanca obce
- f) hlavného kontrolóra obce
- g) blízku osobu osôb uvedených v písmenách a) až f).

Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku predchádzajúcom odseku; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, v ktorej má obec väčšinový obchodný podiel.

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

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod, pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou
- b) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo
- c) hnuťnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5 000 €
- d) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci
- e) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou 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
 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.

KONTROLOVANÉ DOKLADY

V súlade s ust. §9 9a ods. 8 písm. e) zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov bol v období od januára do decembra 2024 schválený prevod:

1. predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa, žiadateľka Želmíra Remišová
// výmera 113 m² = 1 017 €, jednotková cena 9 €/m² //
2. predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa, žiadateľ Róbert Németh
// výmera 80 m² = 824 €, jednotková cena 10,30 €/m² //
3. predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa, žiadateľka Ľubomíra Samuhelová
// výmera 129 m² = 1 161 €, jednotková cena 9 €/m² //
4. priamy predaj, žiadateľ Volodymyr Malik
// 18 500 € //
5. predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa, žiadatelia Rafael a Emília Slivoňoví
// výmera 265 m² = 2 385 €, jednotková cena 9 €/m² //
6. predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa, žiadatelia Dominik a Gabriela Holečková
// výmera 304 m² = 2 736 €, jednotková cena 9 €/m² //
7. verejná obchodná súťaž, žiadateľ BIO energie, s.r.o.
// 47 500 € //
8. predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa, žiadateľ František Pinteš
// výmera 53 m² = 477 €, jednotková cena 9 €/m² //

KONTROLNÉ ZISTENIA

Na základe kontroly predložených dokumentov bolo zistené, že obec Veľké Lovce v období od januára do decembra 2024 **zrealizovala prevod nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €**, a to konkrétne predaj predmetných nehnuteľností, ktoré schválilo OZ uznesením č. IV/2024/07 dňa 27.09.2024 na základe verejnej obchodnej súťaže pre **BIO energie, s.r.o.**, ktorý predložil najvyššiu cenovú ponuku spomedzi všetkých uchádzačov.

Správa bola doručená dňa 31.01.2025, za kontrolovaný subjekt, starostovi obce JUDr. Marekovi Šafárovi. Správa bola starostovi obce zaslaná emailom. Dáta sú zálohované na externom disku a v počítači starostu obce. Správa bola vyhotovená v 2 origináloch. Jeden pre archiváciu v kancelárii obecného úradu Veľké Lovce a jeden pre archiváciu hlavného kontrolóra obce.

Vo Veľkých Lovciach

dňa 31.01.2025

Andrea Bačová

Hlavný kontrolór obce

