

**SPRÁVA Z KONTROLY PREVODOV NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU PODĽA § 18f ods. 1 písm. i)  
ZÁKONA O OBECNOM ZRIADENÍ**

**Cieľ kontroly:**

- Kontrola dodržania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zásad hospodárenia obce Čaka pri nakladaní s nehnuteľným majetkom obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur

**Kontrolovaný subjekt:** Obec Čaka

**Kontrolované obdobie:** 2023

Kontrola bola vykonaná v súlade s plánom kontrolnej činnosti na I. polrok 2024

---

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.*

Táto povinnosť je naviazaná na zistenie všeobecnej hodnoty majetku. Novela výrazným spôsobom upravila povinnosť zisťovania všeobecnej hodnoty majetku v zákone o majetku obcí. Novela však nadobudla účinnosť 1.11.2023 a teda v období od 1.1.2023 do 31.10.2023 platila pôvodná právna úprava, ktorá zisťovanie všeobecnej hodnoty povinne stanovila iba pri priamom predaji v zmysle § 9a ods. 1 písm. c) zákona o majetku obcí a pri dobrovoľnej dražbe (povinné zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku vychádzalo z osobitného predpisu o dobrovoľných dražbách<sup>1</sup>). Pri predaji majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa do 31.10.2023 nebolo povinné stanovenie všeobecnej hodnoty majetku. Povinné zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku nie je upravené ani pri prevodoch na základe obchodnej verejnej súťaže a to ani po novele.

V roku 2023 boli uskutočnené prevody nehnuteľného majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže a spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Pri prevodoch realizovaných z dôvodu hodného osobitného zreteľa nebolo vykonané ocenenie prevádzaných pozemkov znalcom (prevody sa uskutočnili pred účinnosťou novely zákona o majetku obcí).

---

<sup>1</sup> Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov

Vzhľadom na celkovú prevádzanú výmeru pri jednotlivých prevodoch možno objektívne predpokladať že cena stanovená znalcom by bola pri uvedených prevodoch pod hodnotu upravenú v§ 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení t. j. 20 000 € a preto neboli preverované v rámci uvedenej kontroly.

Prevod majetku obchodnou verejnou súťažou bol predmetom kontroly nakoľko cena, ktorá vzišla z obchodnej verejnej súťaže bola vo výške 21 000 €. Obchodná verejná súťaž sa týkala pozemkov zapísaných na LV č. 566, katastrálne územie Čaka a to:

parc. reg. „E“ č. 2388 o výmere 769 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parc. reg. „E“ č. 2389/1 o výmere 451 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parc. reg. „E“ č. 2389/2 o výmere 359 m<sup>2</sup>, druh pozemku: vinica,  
parc. reg. „E“ č. 2391/1 o výmere 1068 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parc. reg. „E“ č. 2391/2 o výmere 306 m<sup>2</sup>, druh pozemku: vinica,  
parc. reg. „E“ č. 2442/1 o výmere 660 m<sup>2</sup>, druh pozemku: záhrada,  
parc. reg. „E“ č. 2444/1 o výmere 630 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parc. reg. „E“ č. 2444/2 o výmere 359 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parc. reg. „E“ č. 2445 o výmere 1080 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parc. reg. „E“ č. 2446/1 o výmere 169 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parc. reg. „E“ č. 2446/2 o výmere 531 m<sup>2</sup>, druh pozemku: vinica,  
parc. reg. „E“ č. 2447/1 o výmere 259 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parc. reg. „E“ č. 2447/2 o výmere 426 m<sup>2</sup>, druh pozemku: vinica,  
parc. reg. „E“ č. 2448/1 o výmere 639 m<sup>2</sup>, druh pozemku: orná pôda,  
parc. reg. „E“ č. 2448/2 o výmere 73 m<sup>2</sup>, druh pozemku: vinica,  
parc. reg. „E“ č. 2449/1 o výmere 356 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý trávny porast,  
parc. reg. „E“ č. 2449/2 o výmere 252 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý trávny porast,  
parc. reg. „E“ č. 2449/3 o výmere 310 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý trávny porast,  
parc. reg. „E“ č. 2449/4 o výmere 427 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý trávny porast,  
parc. reg. „E“ č. 2450 o výmere 745 m<sup>2</sup>, druh pozemku: trvalý trávny porast.

Obecné zastupiteľstvo schválilo na obecnom zastupiteľstve konanom dňa 24.4.2023 uznesením č. 40 podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec stanovila minimálnu kúpnu cenu vo výške 2 €/m<sup>2</sup>. Uznesením č. 41 následne kreovala komisiu s úlohou vyhodnotiť vyhlásenú obchodnú verejnú súťaž. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli zverejnené na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov. Odporúčam vždy do spisu zadokumentovať aj potvrdenie o zverejnení (na webovom sídle a úradnej tabuli, CUET, prípadne ak bol použitý aj iný spôsob zverejnenia – v zmysle platnej a účinnej úpravy zákona o majetku obcí v čase prevodu majetku sa zámer zverejňoval aj v regionálnej tlači. Povinnosť zverejňovať zámer predaja majetku OVS v regionálnej tlači s účinnosťou novely zanikla).

Do obchodnej verejnej súťaže sa zapojila jedna súťažiaca, ktorej ponuka splnila podmienky obchodnej verejnej súťaže. Ponúkaná kúpna cena bola vo výške 21 000 € čo predstavuje 2,128 €/m<sup>2</sup>. Ponuka bola predložená v stanovenej lehote. Komisia určená na vyhodnotenie ponúk prijala uvedenú ponuku. Kúpna cena bola uhradená ku dňu podpisu zmluvy 21.6.2023 v plnej výške. Zmluva bola zverejnená v centrálnom registri zmlúv dňa 22.6.2023 a nadobudla účinnosť dňa 23.6.2023. Dňa 28.7.2023 vydal kataster rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

Zásady hospodárenia platné ku dňu rozhodovania o obchodnej verejnej súťaži neupravovali žiadne obmedzenia resp. iné pravidlá, ktoré by bolo nutné zohľadniť vo vzťahu k vyhodnoteniu zákonnosti uvedeného procesu.

Súhrn odporúčaní:

- Dokladať do spisu aj potvrdenie o zverejnení vrátane potvrdenia o zverejnení na CUET, ktoré je generované a zasielané obci automaticky.

Dňa 18.1.2024

.....

Hlavný kontrolór obce Čaka  
JUDr. Marek Keller