

# Obec Okoličná na Ostrove

---

Na rokovanie OZ dňa:  
Önkormányzati ülés időpontja:

Správa o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove  
v zmysle § 18f ods.1) písm. i) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Jelentés a 369/1990 – es törvény, 18f §, 1-es bekezdés i) pontja értelmében  
Ekel Község ingatlan vagyonának átruházásáról

Predkladá: JUDr. Ing. Iveta Némethová  
HKO

Előterjeszti: JUDr. Ing. Németh Iveta – Ekel Község Főellenőre

Návrh na uznesenie:  
OZ v Okoličnej na Ostrove

A) Berie na vedomie

Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove v zmysle § 18f ods. 1) písm.i) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení za rok 2024

B) Žiada

Zverejniť správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove v zmysle § 18f ods. 1) písm.i) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na úradnej tabuli a na webovom sídle obce Okoličná na Ostrove

Határozati javaslat:  
Ekel Község Önkormányzata

A) Tudomásul veszi  
a 369/1990-es törvény, 18f §, 1-es bekezdésének i) pontja értelmében Ekel Község ingatlan  
vagyonának 2024-ben történt átruházásáról szóló jelentést.

B) Kéri  
Nyilvánossá tenni az ellenőrzésről szóló jelentést az előterjesztés után 30 napon belül Ekel  
Község hirdetőtábláján és web oldalán.

**Správa o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove v zmysle § 18f ods.1) písm. i) Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení za rok 2024**

➤ **Úvod**

S účinnosťou od 01.11.2023 bol novelizovaný zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p., a to zákonom č. 137/2023 Z. z., ktorým bol novelizovaný aj zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p. Novelou zákona o obecnom zriadení sa hlavnému kontrolórovi uložila nová povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 €, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka (podľa § 18f ods.1 písm. i) zákona o obecnom zriadení. Hlavný kontrolór obce Okoličná na Ostrove v zmysle tohto ustanovenia zákona predmetnú kontrolu zaradila do plánu kontrolnej činnosti na obdobie od 01.01.2025 do 30.06.2025.

Označenie hlavného kontrolóra
Meno, priezvisko hlavného kontrolóra/ mená, priezviská zamestnancov ÚHK / prizvaných osôb: <b>JUDr. Ing. Iveta Némethová</b>
Označenie kontrolovaného subjektu: Obec Okoličná na Ostrove /Obecný úrad, Hlavná č. 68, 946 13 Okoličná na Ostrove
<b>Cieľ kontroly</b>  Cieľom kontroly bolo preveriť dodržiavanie a uplatňovanie najmä týchto právnych predpisov: <ul style="list-style-type: none"><li>- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p.</li><li>- Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora v z. n. p.</li><li>- Zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov</li><li>- Zákon č. 346/2018 Z. z. o registri mimovládnych neziskových organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p.</li><li>- Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p.</li><li>- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p.</li><li>- Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v z. n. p.</li></ul>
<b>Kontrolované obdobie:</b> 2024
<b>Miesto a čas vykonania kontroly:</b> Obecný úrad v období od 20.01.2025 do 27.01.2025.

**Predložené dokumentácie:**

- Zoznam predaného nehnuteľného majetku obce všeobecnou hodnotou nad 20 000 eur v roku 2024
- Spisové obaly s prevodom nehnuteľného majetku podľa predloženého zoznamu
- Zásady nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválené uznesením OZ č. 76/2023 zo dňa 13.11.2023 účinné od 13.11.2023.

**Predmet kontroly, legislatívna úprava, informácia o predmete kontroly:**

Predmetom kontroly bolo overenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

- Preverenie dodržiavania pravidiel súvisiacich s nakladaním nehnuteľného majetku obce Okoličná na Ostrove
- Zhodnotenie prevodu majetku z hľadiska zásad dobrého hospodára
- Zhodnotenie dodržiavania resp. úpravy pravidiel prevodu majetku obce Okoličná na Ostrove

**Počas kontroly som postupovala v zmysle nasledovných zákonov a záväzných právnych predpisov**

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora v z. n. p.

Zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zákon č. 346/2018 Z. z. o registri mimovládnych neziskových organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p.

Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p.

Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p.

Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v z. n. p.

Zásady nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválené uznesením OZ č. 76/2023 zo dňa 13.11.2023 účinné od 13.11.2023.

**➤ Opis kontrolných zistení – odporúčania**

*V zmysle § 9a ods. 1) Zákona o majetku obcí prevody vlastníctva obce sa musia vykonávať*

- Na základe obchodnej verejnej súťaže
- Dobrovoľnou dražbou
- Priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku

V zmysle § 9a ods. 15) Zákona o majetku obcí sú stanovené nasledovné výnimky:

*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, .....*

Zákon o majetku obcí umožní prevádzať majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Tento spôsob prevodu obecných nehnuteľností v posledných rokoch sa stal dominantným. Zákon o majetku obcí neurčuje čo je osobitný zreteľ ale ponecháva obciam v tomto smeru voľnú ruku. Zmeny v zákone nastali účinnosťou od 1.11.2023, Zákonom č. 137/2023 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Zmeny sa dotkli hlavne verejnú súťaž, predaj a prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce.

Zásady nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove, schválené uznesením OZ č. 76/2023 zo dňa 13.11.2023 vymedzujú dovoľené prípady prevodov z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Keďže v roku 2023 s účinnosťou od 01.11.2023 došlo k novele zákona o majetku obcí, pri kontrole je potrebné túto skutočnosť zohľadniť. Hlavný kontrolór musí preto v prvom rade preveriť, v akom období boli prevody nehnuteľného majetku zrealizované a aká právna úprava bola pri nich uplatnená. Ďalej je potrebné preveriť aj dodržiavanie a uplatňovanie platných „Zásad hospodárenia s majetkom obce“, ktoré boli účinné do 31.10.2023 resp. sú účinné od 01.11.2023.

V roku 2024 bol prevedený nehnuteľný majetok obce Okoličná na Ostrove, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur. Prevod bol zrealizovaný podľa Zákona o majetku obcí účinného od 01.11.2023.

- 1) Prevod pozemkov v kat. území Okoličná na Ostrove, evidovaných na LV č. 905, parc. reg. „C“, parc. č. 877/478, ostatná plocha o výmere 708 m<sup>2</sup>, parc. reg. „C“, parc. č. 877/479, záhrada o výmere 867 m<sup>2</sup>. bol realizovaný formou obchodnej verejnej súťaže v zmysle uznesenia OZ Okoličná na Ostrove č. 38/2024 písm. C) a E) zo dňa 26.06.2024 a protokolu o vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže zo dňa 25.09.2024. Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli vyhlásené na úradnej tabuli, na webovom sídle obce Okoličná na Ostrove a na centrálnej úradnej tabuli dňa 16.07.2024. Lehota na podanie súťažných návrhov bola stanovená do 09.08.2024, 13.00 hod. Vyvolávacía cena bola stanovená podľa porovnateľného porovnania cien z m<sup>2</sup>. V zmysle zápisnice o otváraní ponúk zo dňa 14.08.2024 do súťaže

podal návrh jeden navrhovateľ Attila Dienes, bytom Bodza. Výška navrhutej kúpnej ceny bola 32 000 eur. V zmysle § 9a ods.4 Zákona o majetku obcí návrh bol zverejnený na úradnej tabuli a na webovom sídle obce Okoličná na Ostrove dňa 16.08.2024 (t.j. bola dodržaná zákonom stanovená lehota do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov). Návrh bol zverejnený do 14.09.2024 (t.j. bola dodržaná zákonom stanovená lehota na zverejnenie návrhu po dobu minimálne 30 dní). Počas zverejnenia návrhu neboli doručené žiadne námietky resp. podnety. Protokol o vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže na odpredaj nehnuteľností ved. v k.ú. Okoličná na Ostrove na LV č. 905 bol vyhotovený súťažnou komisiou dňa 25.09.2024 s odporúčaním prijatia súťažného návrhu účastníka Attila Dienes, bytom Bodza, s navrhnutou kúpnu cenou 32 000 eur. OZ uznesením č. 51/2024 bralo na vedomie výsledok obchodnej verejnej súťaže. Kúpna zmluva bola podpísaná dňa 14.10.2024. Návrh na vklad do katastra nehnuteľnosti bol podaný dňa 18.10.2024, po uhradení celej kúpnej ceny. Právoplatné rozhodnutie Okresného úradu Komárno, katastrálny odbor o povolení vkladu vlastníckeho práva č. V4041/2024 bolo vydané dňa 20.11.2024. Vyradenie predaných pozemkov z účtovníctva obce sa uskutoční po obdržaní právoplatného rozhodnutia o vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti, spravidla v mesiaci december príslušného kalendárneho roka, v celkovej evidovanej cene pozemkov. Kúpna zmluva zo dňa 14.10.2024 bola zverejnená v centrálnom registri zmlúv dňa 17.10.2024. Kúpna zmluva je účinná od 18.10.2024.

Základná finančná kontrola v zmysle zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite bola vykonaná pri každej finančnej operácie, súvisiacej s prevodom predmetných nehnuteľností.

*„Podľa § ods.2 písm. d) Zákona o štátnej pomoci nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku obce za cenu nižšiu, ako je trhová cena. Pokiaľ ide o majetok obce, pri jeho predaji za trhovú cenu na základe otvoreného, transparentného a nediskriminačného ponukového konania nevzniká nárok na minimálnu pomoc. Prevod majetku za cenu nižšiu, ako je trhová, môže predstavovať štátnu alebo minimálnu pomoc. Trhová cena je najmenej taká suma, za akú v tom čase a na tom mieste obvykle predáva na dohodnutý účel rovnaký druh majetku.“*

Prevod majetku bol realizovaný formou obchodnej verejnej súťaže a vyvolávacía cena bola stanovená porovnateľného porovnania cien za 1m<sup>2</sup>, t. j. otvorené, transparentné a nediskriminačné ponukové konanie bolo zabezpečené.

Podľa zákona o registri partnerov verejného sektora partnerom verejného sektora je pre účely kontroly ten, komu má byť jednorazovo poskytnuté plnenie zo zmluvy od obce, ktorého hodnota prevyšuje jednorazovo viac ako 100 000 eur alebo spolu viac ako 250 000 eur, (ak ide o opakované plnenie alebo viaceré čiastkové plnenia). Konkrétne pravidlá posudzovania sú obsiahnuté v § 2 zákona o registri partnerov verejného sektora. Obec musí uvedené limity a povinnosti dodržiavať a pri splnení podmienok uzatvárať zmluvy a poskytovať plnenia len v prípade, ak je zmluvná strana zapísaná v registri partnerov verejného sektora.

V prípade prevodu predmetných nehnuteľností hodnota neprevýšila 100 000 eur. Kontrolovaný prevod bol v katastrálnom konaní zrealizovaný, tak je možné považovať za splnenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona o registri partnerov verejného sektora.

**Porovnanie počtu, celkovej hodnoty a formy prevodu nehnuteľností nad 20 000 eur v r. 2024/2023**

Ukazovateľ	2023	2024	Rozdiel 2024/2023
Počet realiz. prev. nad 20 000 eur	0	1	+1
Celková hodnota real. prevod. nad 20 000 eur	0	32 000 eur	+ 32 000 eur
% real. prevodu formou OVS	0 %	100 %	+ 100%
% real. prevodu ako prípad vhodný osobitného zreteľa	0 %	0%	----

➤ **ZÁVER**

Obec Okoličná na Ostrove v roku 2024 realizovala 1 prevod nehnuteľného majetku (v tom 2 parcely), ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur. Prevod bol realizovaný formou obchodnej verejnej súťaže t.j. bolo zabezpečené otvorené, transparentné a nediskriminačné ponukové konanie. Elektronická obchodná verejná súťaž nebola realizovaná.

Pri prevode nehnuteľného majetku obecny úrad postupoval v súlade so Zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v súlade so Zákonom č. 137/2023 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle a Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove schválené uznesením OZ č. 76/2023 zo dňa 13.11.2023, účinné od 13.11.2023.

*V zmysle § 5 ods.6 Zákona o slobode informácií obec, ako povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnutelnej veci, ktorej nadobúdacia cena bola vyššia ako 20 násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve obce, ktorý obec ako 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 údajov osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva a to v rozsahu: meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno, adresa pobytu alebo sídlo, identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu – podnikateľa.*

Obec Okoličná na Ostrove splnila túto povinnosť s tým, že dňa 24.1.2025 bol zverejnený zoznam prevedených vecí v roku 2024, v zmysle § 5 ods. 6 Zákona o slobode informácií na webovom sídle obce Okoličná na Ostrove, v časti samospráva-úradná tabuľa.

I napriek tomu, že v roku 2023 nedošlo k prevodu nehnuteľností nad 20 000 tis. eur, hlavný kontrolór obce v roku 2024 napísal správu s odporúčaniami vzhľadom na zdokonalenie a optimalizácie postupu prevodu majetku obce. Obecny úrad vo väčšej časti prijal opatrenie v zmysle odporúčania HKO z roku 2024. Obecny úrad vedie spoločné spisy prevedených

nehnutelností formou obchodnej verejnej súťaže. Prebytočnosť majetku je čiastočne analyzovaná s tým, že tvorí časť uznesenia OZ v rámci prevodov nehnuteľných vecí. Finančné operácie súvisiace s prevodom majetku obce sú overené základnou finančnou kontrolou. Zámer predaja je zverejnený najmenej 15 dní pred schválením OZ a je zverejnený najmenej do schválenia prevodu. Zmluvné podmienky (dodržiavanie stanovených záväzkov kupujúceho) sú pravidelne kontrolované aj po realizácii prevodov. Prevod majetku ako prípad hodný osobitného zreteľa je minimalizovaný a je realizovaný v zmysle podmienok Zásad nakladania a hospodárenia s majetkom obce Okoličná na Ostrove platných od 13.11.2023.

#### **Ďalšie odporúčania HKO:**

- Využívať možnosť elektronickej aukcie pri prevodoch majetku obchodnou verejnou súťažou
- Dodržiavať a uplatňovať § 6 ods.2 písm. d) Zákona o štátnej pomoci
- Zdokumentovať v spisoch splnenie povinnosti podľa Zákona o registri partnerov verejného sektora výpisom z registra partnerov verejného sektora
- Dodržiavať a uplatňovať § 6 ods. 2 Zákona o registri mimovládnych organizácií
- Ďalej postupovať podľa usmernenia Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. USM\_UGKK SR 2/2024 zo dňa 25.01.2024, ktorým sa ustanovuje jednotný postup okresných úradov, katastrálnych odborov pri rozhodovaní o povolení vkladu vlastníckeho práva, ak je prevodcom nehnuteľností obec/mesto
- Ďalej dodržiavať hospodárnosť a efektívnosť pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce a v zmysle § 8 ods.3 prvá veta Zákona o obecnom zriadení zveľaďovať, zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať.

Správa bola vyhotovená dňa 27.01.2025, bola doručená kontrolovanému subjektu dňa 28.01.2025 a bude predložená na najbližšie rokovanie OZ v Okoličnej na Ostrove.

V Okoličnej na Ostrove dňa 27.01.2025

JUDr. Ing. Iveta Némethová  
HKO Okoličná na Ostrove  
v.r.