

# **OBECNÉ ZASTUPITEĽSTVO OBCE DOLNÉ LOVČICE**

OZ obce Dolné Lovčice

Dňa 14.5.2026

## **Informatívna správa o výsledku kontroly – Kontrola prevodov nehnutel'ného majetku obce Dolné Lovčice, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur za rok 2025**

Návrh predkladá:

Ing. Natália Vrabcová

hlavná kontrolórka obce

Návrh spracoval:

Ing. Natália Vrabcová

hlavná kontrolórka obce

Spracované dňa 23. apríla 2026

Zodpovedá: Ing. Natália Vrabcová

## **Návrh uznesenia**

Obecné zastupiteľstvo obce Dolné Lovčice po prerokovaní:

### **1. berie na vedomie**

Informatívnu správu o výsledku kontroly – Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Dolné Lovčice, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur za rok 2025

## **Dôvodová správa**

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom 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“.

V súlade s vyššie uvedeným predkladám Obecnému zastupiteľstvu obce Dolné Lovčice informatívnu správu o výsledku kontroly - Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Dolné Lovčice, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur za rok 2025

Pri vyhotovení tejto informatívnej správy vzhľadom na množstvo ako aj rozsah a zložitosť jednotlivých prípadov sú uvedené iba všeobecné a tie najnutnejšie údaje, ktoré charakterizujú cieľ kontroly a kontrolný postup.

Podľa zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov sa kontrola považuje za skončenú dňom zaslania správy z kontroly. Ak boli počas kontroly zistené nedostatky, hlavná kontrolórka obce vypracuje návrh správy z kontroly. V prípade, že povinná osoba nepodá námietky voči zisteným nedostatkom, k navrhnutým odporúčaniam na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení uvedených v návrhu správy z kontroly, je následne vyhotovená správa z kontroly. Ak povinná osoba podá námietky, hlavná kontrolórka posúdi ich opodstatnenosť. Opodstatnené námietky sú následne zohľadnené v správe z kontroly, zatiaľ čo pri neopodstatnených námietkach sa uvedie zdôvodnenie, ktoré je súčasťou správy a je oznámené povinnej osobe. Správa z kontroly sa vyhotovuje aj v prípade, ak neboli zistené žiadne nedostatky.

**Kontrola č. 1/2026 – Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Dolné Lovčice, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur za rok 2025.**

Cieľom kontroly bolo preveriť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými normami obce so zameraním na prevody nehnuteľného majetku obce za rok 2025, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur.

Povinnou osobou bol Obecný úrad Dolné Lovčice, SNP 69, 919 27 Dolné Lovčice.

Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení podľa jednotlivých bodov kontrolného postupu:

- 1. Legislatívna úprava a vnútorné normy pri prevodoch nehnuteľného majetku obce**
- 2. Dodržiavanie postupov pri prevodoch nehnuteľného majetku obce v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur.**
- 1. Legislatívna úprava a vnútorné normy pri prevodoch nehnuteľného majetku obce**

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) 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“.

V rámci kontroly bol predmet zameraný na dodržiavanie a aplikáciu nasledujúcich právnych predpisov a ich konkrétnych ustanovení:

**Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p. (ďalej len „zákon o majetku obcí“)**

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí „ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.“

Podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí „Obec zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.“

Podľa § 9a ods. 15 zákona o majetku obcí „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, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave) a meste Košice) neustanovujú inak.“

Podľa § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí „Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.“

Podľa § 9ab ods. 3 zákona o majetku obcí „Fyzická 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 prvej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec.“

### **Zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v z. n. p. (ďalej len „zákon o slobode informácií“)**

Podľa § 5 ods. 6 zákona o slobode informácií „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.“

Podľa § 5a ods. 1 zákona o slobode informácií „Povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.“

Podľa § 5a ods. 4 zákona o slobode informácií „Ustanovenie povinne zverejňovanej zmluvy, ktoré obsahuje informáciu, ktorá sa podľa tohto zákona nesprístupňuje, sa nezverejňuje. Rovnako sa nemusia zverejniť časti povinne zverejňovanej zmluvy, ktorými sú technické predlohy, návody, výkresy, projektové dokumentácie, modely, spôsob výpočtu jednotkových cien a vzory. Ustanovenia všeobecných obchodných podmienok sa nemusia zverejniť, ak časť obsahu povinne zverejňovanej zmluvy je určená odkazom na ne a zároveň totožné ustanovenia všeobecných obchodných podmienok boli zverejnené tou istou povinnou osobou spolu s inou povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá už nadobudla účinnosť; pri takto povinne zverejňovanej zmluve sa uvedie v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len "register") alebo na webovom sídle odkaz na inú povinne zverejňovanú zmluvu, ktorá už nadobudla účinnosť.“

Podľa § 5a ods. 7 zákona o slobode informácií „Povinne zverejňovaná zmluva, ktorej účastníkom je povinná osoba, sa zverejňuje v registri; to neplatí, ak ide o Národnú banku Slovenska.“

### **Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p. (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“) v znení do 31.12.2025**

Podľa § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole „Základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia.“

Podľa § 7 ods. 2 zákona o finančnej kontrole „Základnú finančnú kontrolu vykonáva štatutárny orgán orgánu verejnej správy alebo ním určený vedúci zamestnanec orgánu verejnej správy<sup>16</sup>) a zamestnanec zodpovedný za rozpočet, verejné obstarávanie, správu majetku alebo za iné odborné činnosti podľa povahy finančnej operácie alebo jej časti podľa rozhodnutia štatutárneho orgánu verejnej správy. Ak je orgánom verejnej správy obec a nemôže zabezpečiť vykonanie základnej finančnej kontroly svojimi zamestnancami, vykonáva základnú finančnú

kontrolu starosta a aspoň jedna iná fyzická osoba, ktorú schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením.“

Podľa § 7 ods. 3 zákona o finančnej kontrole: „Osoby podľa odseku 2 vykonávajúce základnú finančnú kontrolu potvrdzujú na doklade súvisiacom s finančnou operáciou alebo jej časťou súlad so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 uvedením svojho mena a priezviska, podpisu, dátumu vykonania základnej finančnej kontroly a uvedením vyjadrenia, či

- a) finančnú operáciu alebo jej časť možno vykonať alebo nemožno vykonať,
- b) vo finančnej operácii alebo jej časti možno pokračovať alebo nemožno pokračovať alebo
- c) poskytnuté plnenie treba vymáhať alebo poskytnuté plnenie nie je potrebné vymáhať, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.“

Podľa § 6 ods. 3 písm. a) zákona o finančnej kontrole „Cieľom finančnej kontroly je zabezpečiť najmä dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení s verejnými financiami a realizácii finančnej operácie alebo jej časti.“

V zmysle Metodického usmernenie sekcie auditu a kontroly Ministerstva financií SR č. MF/006646/2022-1411 platného od 22.9.2022 k finančnej kontrole vykonávanej podľa zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p. (ďalej len „metodické usmernenie MF SR“) sa podľa charakteru finančnej operácie pri potvrdzovaní vykonania základnej finančnej kontroly uvedie jedno z vyjadrení (v jeho pozitívnom alebo negatívnom variante) vzhľadom na zistený súlad/nesúlad overovanej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami podľa ustanovenia § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole, resp. v praxi sa môžu na krycom liste uviesť všetky vyjadrenia a vyškrtnú sa tie, ktoré sú irelevantné vzhľadom na vykonané overenie.

Hlavná kontrolórka dáva do pozornosti, že Metodické usmernenie sekcie auditu a kontroly Ministerstva financií SR č. MF/006646/2022-1411 k finančnej kontrole bolo k 1.2.2026 zrušené a nahradené novým metodickým usmernením Ministerstva financií SR č. MF/005050/2026-1411 k finančnej kontrole, vydané v nadväznosti na novelu zákona o finančnej kontrole, ktorá je účinná od 1.1.2026.

### **Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v z. n. p. (ďalej len „katastrálny zákon“)**

Podľa § 28 ods. 1 katastrálneho zákona „práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.“

Podľa § 28 ods. 2 katastrálneho zákona „práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.“

Podľa § 28 ods. 3 katastrálneho zákona „právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.“

## **2. Dodržiavanie postupov pri prevodoch nehnuteľného majetku obce v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur.**

Ku kontrole bol vyžiadaný zoznam prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovaných na základe uznesení obecného zastupiteľstva, pri ktorých došlo v priebehu roku 2025 k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.

V rámci výkonu kontroly boli preskúmané všetky uznesenia obecného zastupiteľstva prijaté v roku 2025. Z uvedených uznesení boli identifikované uznesenia, ktorými bol schválený prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce. Išlo o nasledovné uznesenia obecného zastupiteľstva:

**Uznesenie č. 18/2025 OZ zo dňa 17.3.2025** – Obecné zastupiteľstvo v Dolných Lovčiciach schválilo predaj pozemku registra „C“, parc. č. 163/41 o výmere 49 m<sup>2</sup>, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, nachádzajúceho sa v katastrálnom území obce Dolné Lovčice, podľa geometrického plánu číslo 11-2/2024, z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa ustanovenia § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí. Všeobecná hodnota pozemku bola stanovená na základe znaleckého posudku č. 112/2024 vo výške 960,00 eur.

**Uznesenie č. 43/2025 zo dňa 4.8.2025** – Obecné zastupiteľstvo v Dolných Lovčiciach schválilo predaj nehnuteľného majetku obce – pozemkov v katastrálnom území Dolné Lovčice, a to:

- pozemku registra „C“, parc. č. 438/4, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 25 m<sup>2</sup>, nachádzajúceho sa pod existujúcou stavbou garáže
- pozemku registra „C“, parc. č. 438/5, druh pozemku zastavané plochy a nádvoria, o výmere 26 m<sup>2</sup>, tvoriaceho spevnenú plochu bez stavby, priľahlého ku garáži, predmetný pozemok svojím umiestnením a využitím tvorí so stavbou garáže funkčný a neoddeliteľný celok.

Predmetné pozemky sú zakreslené v geometrickom pláne č. 34/2024. Predaj sa schvaľuje podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce Dolné Lovčice, za kúpnu cenu 19,62 eur/m<sup>2</sup>, určenú ako všeobecná hodnota majetku na základe znaleckého posudku č. 164/2025. Celková výmera prevádzaných pozemkov je 51 m<sup>2</sup> a celková kúpna cena predstavuje 51 m<sup>2</sup> × 19,62 eur/m<sup>2</sup> = 1 000,62 eur.

Na základe vyššie uvedeného bolo konštatované, že obec v kontrolovanom období roku 2025 nerealizovala prevody nehnuteľného majetku, ktoré by spĺňali podmienky v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení, t. j. ktorého všeobecná hodnota by prevýšila 20 000,00 eur.

Správa z kontroly bola vyhotovená dňa 24.2.2026 a prevzatá povinnou osobou dňa 25.2.2026.