

O B E C S O L O Š N I C A

Ing. Anna Ševerová

hlavná kontrolórka obce

Obecný úrad Sološnica, Námestie Jána Turzu 527/3, 906 37 Sološnica

anka@severa.sk, www.solosnica.sk

Správa o výsledku vykonanej kontroly hospodárenia a nakladania s majetkom obce zameraná na postupy pri prevodoch nehnuteľného majetku v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR

Na základe schváleného plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2026, v zmysle § 18d a § 18f, bod 1i zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 20 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite bola vykonaná v čase od 22.12.2025 do 16.02.2026 kontrola hospodárenia a nakladania s majetkom obce zameraná na postupy pri prevodoch nehnuteľného majetku v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR .

Všeobecné náležitosti:

Miesto vykonávania kontroly:

Obecný úrad Sološnica, Námestie Jána Turzu 527/3, 906 37 Sološnica

Povinná osoba: Obec Sološnica, Námestie Jána Turzu 527/3, 906 37 Sološnica

Kontrolované obdobie: 01.01.2025 – 31.12.2025

Cieľ kontroly:

Cieľom kontroly bolo zistiť súlad realizovaných prevodov nehnuteľného majetku s platnými právnymi predpismi a Zásadami o hospodárení a nakladaní s majetkom obce, dodržiavanie postupu pri prevode nehnuteľného majetku a súlad uznesení OZ s uzatvorenými kúpnyimi zmluvami.

Kontrola dodržiavania uznesení obecného zastupiteľstva pri predaji majetku a nakladaní s majetkovými právami obce prijatých OZ v období od 01.01.2025 do 31.12.2025, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR .

Kontrolu vykonal:

Ing. Anna Ševerová- hlavný kontrolór obce

Kontrolné východiská:

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov
2. Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite
3. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
4. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce – platné v kontrolovanom období
5. Uznesenia OZ v roku 2025

Zistený stav:

Hospodárenie s majetkom obce upravuje zákon č. 138/1991 Zb. v znení zmien (ďalej len zákon) a Zásady hospodárenia s majetkom obce (ďalej len zásady) .

Pod zmluvným prevodom vlastníctva nehnuteľnosti sa rozumie uzatvorenie kúpnej, zámennej zmluvy alebo inej zmluvy o prevode, ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom predpísané náležitosti.

Novela zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení §18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení zaviedla pre HK povinnosť 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.

Zákon o majetku obcí upravuje pravidlá na nakladanie s majetkom obcí s cieľom zvýšiť transparentné a hospodárne nakladanie s týmto majetkom. Súčasne upravuje aktívnu legitimáciu vybraného okruhu fyzických osôb domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníckeho práva obce k majetku, ktorý nebol obcou prevedený na tretiu osobu v súlade so zákonom o majetku obcí. Podľa § 6 zákona o majetku obcí hospodári obec so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce, ktorým je obcou zriadená rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia.

Ak osobitný zákon a zákon o majetku obcí neustanovujú inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- na základe obchodnej verejnej súťaže,
- dobrovoľnou dražbou,
- priamym predajom najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

Z uvedených spôsobov prevodu vlastníctva si obec môže zvoliť ten najvhodnejší. Rozhodnutie o spôsobe prevodu nehnuteľného majetku obce zveruje zákon o majetku obcí do pôsobnosti obecného zastupiteľstva.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí schvaľuje obecné zastupiteľstvo spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce (bez ohľadu na jeho hodnotu); schvaľovanie ďalších úkonov súvisiacich s prevodom majetku obce bude závisieť od schváleného spôsobu predaja majetku obce.

Obec je povinná zverejniť zámer predať svoj majetok a spôsob jeho predaja na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú a tiež aj v regionálnej tlači. Zverejnenie zámeru o predaji majetku obce má zvýšiť transparentnosť predaja a zabezpečiť dostatočnú informovanosť potencionálnych kupcov. Obec je povinná zverejniť okrem zámeru predať svoj majetok aj spôsob jeho predaja. Keďže zámer predať majetok obce a spôsob jeho predaja musia byť zverejnené súčasne, obec by mala zverejniť svoj zámer predať majetok obce až po rozhodnutí obecného zastupiteľstva o spôsobe jeho predaja. Zverejnenie zámeru predať majetok obce nenahrádza oznamovaciu povinnosť podľa Obchodného zákonníka pri verejných

obchodných súťažiach alebo podľa zákona č. 527/2002 Z.z. dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1991 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) pri dobrovoľných dražbách. Pri prevode vlastníctva majetku obce formou obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnej dražby nie je obec povinná zverejniť v regionálnej tlači podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby, musí však uviesť, kde sú zverejnené tieto podmienky, aby bola zabezpečená dostatočná informovanosť prípadných záujemcov.

Ak zákon o majetku obcí alebo osobitný predpis neustanovuje inak, je obec povinná primerane uplatniť postup podľa § 9a zákona o majetku obcí aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu. To znamená, že obec uplatňuje tie ustanovenia, ktoré sú aplikovateľné a použiteľné na prenechanie majetku do nájmu. Pri prenechávaní majetku do nájmu je podstatné vytvorenie súťažného, trhového a transparentného prostredia na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnou dražbou, ktoré by zabezpečilo prenechanie nehnuteľnej veci do nájmu za trhové nájomné. Obec môže tiež uzavrieť nájomnú zmluvu priamo s vopred vybraným nájomcom, avšak najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti. Obec je povinná zverejniť zámer prenechať svoj majetok do nájmu a spôsob výberu nájomcu (obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba alebo priamy prenájom) na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má zriadenú a v regionálnej tlači. Pri určení trhovej výšky nájomného je potrebné vychádzať z nájomného, za aké prenajímajú obdobné nehnuteľnosti v konkrétnej lokalite iné subjekty, napr. realitné kancelárie. Ak obec nemá k dispozícii porovnateľné údaje o výške nájomného za nehnuteľnosti v určitom mieste, mala by dať vypracovať znalecký posudok. Obce môžu aj naďalej používať pri určovaní nájomného už vypracované všeobecne záväzné nariadenia o cene nájmov, prípadne cenové mapy, ak ceny nájomného v nich uvedené zodpovedajú trhovému nájomnému.

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) hnuťnej 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,

Pri prevode majetku obce je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce, kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania.

V roku 2025 sa uskutočnili nasledovné prevody nehnuteľného majetku :

1. uznesenie 36/2025 – odpredaj pozemku za kúpnu cenu 1,00 EUR, ako prípad hodný osobitného zreteľa v súlade so schválenými Zásadami

Obecné zastupiteľstvo v Sološnici

a) v y h l a s u j e v zmysle §8 bod 4 Zásad hospodárenia s majetkom obce Sološnica majetok obce: novovytvorenú parcelu č. 466/8 vo výmere 60 m² odčlenenú od parcely reg. E KN, parc. č. 466, druh pozemku ostatná plocha, celkovej výmery 9130 m², evidovanej na LV č.1500, k.ú. Sološnica, ktorá je vo vlastníctve Obce Sološnica, v zmysle GP č.35772719-88/2025, ktorý vyhotovil Viliam Pavelka, Geocom s.r.o., IČO 35772719 a úradne overil katastrálny odbor Okresného úradu Malacky, Ing. Jozef Lukáč pod č G1-783 /2025, za trvale neupotrebitelný majetok obce.

b) s c h v a ľ u j e v súlade s ustanoveniami § 9a ods. 15 písm. f) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí prevod majetku obce: - novovytvorenú parcelu č. 466/8 vo výmere 60m² odčlenenú od parcely reg. E KN, parc. č. 466, druh pozemku ostatná plocha, celkovej výmery 9130 m², evidovanej na LV č.1500, k.ú. Sološnica, ktorá je vo vlastníctve Obce Sološnica, v zmysle GP č.35772719-88/2025, ktorý vyhotovil Viliam Pavelka, Geocom s.r.o., IČO 35772719 a úradne overil katastrálny odbor Okresného úradu Malacky, Ing. Jozef Lukáč pod č . G1-783/2025 do vlastníctva Bratislavského samosprávneho kraja, Sabinovská 16 Bratislava, IČO: 360 636 06 ako prípad hodný osobitného zreteľa, v súlade s ustanoveniami podľa § 15 ods. 4 písm. c) a h) Zásad hospodárenia s majetkom Obce Sološnica. Zámer prevodu majetku uvedeného v bod a) tohto uznesenia ako prípad hodný osobitného zreteľa je odôvodnený tým, že ide o pozemok, ktorý je súčasťou autobusovej zastávky, ktorý bude spravovať BSK prostredníctvom jej príspevkovej organizácie Správy ciest BSK,

c) u r č u j e v zmysle §15 ods.5 písm. d) a e) Zásad hospodárenia s majetkom obce kúpnu cenu 1,00€.

Všeobecná hodnota pozemku bola určená na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci vzhľadom k tomu, že hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000,00 EUR v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) , bod 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov

2. uznesenie 63/2025 - bezodplatný prevod pozemkov

Obecné zastupiteľstvo v Sološnici s c h v a ľ u j e bezodplatný prevod pozemkov v správe SPF do vlastníctva obce Sološnica za účelom vybudovania verejnoprospešnej stavby – cyklotrasa Plavecké Podhradie - Sološnica, všetky v k.ú. Sološnica:

GP č.	Overený pod číslo	Diel. č.	Novovytvorená parcely č.	Vo výmere m ²	Odčlenená od parcely reg. E KN č.	Výmera pôvodnej parcely m ²	LV	DRUH POZEMKU
25018	G1-1399/2025	1	1711/3	6	1711/2	1007	1509	Ostatná plocha
25018	G1-1399/2025	2	2010/15	41	1884/8	169	1509	Ostatná plocha
25018	G1-1399/2025	3	2010/16	80	1886/2	268	1509	Vodná plocha
10-6/2024	G1-257/2024	2	1959/56	11	1966	3219	1019	Orná pôda

3. uznesenie 64/2025 - odplatný prevod pozemkov

Obecné zastupiteľstvo v Sološnici s c h v a ľ u je odplatný prevod pozemkov v správe SPF do vlastníctva obce Sološnica za účelom vybudovania verejnoprospešnej stavby – cyklotrasa Plavecké Podhradie - Sološnica , všetky v k.ú. Sološnica.

GP č.	Overený pod číslo	Diel. č.	Novovytvorená parcely č.	Vo výmere	Odčlenená od parcely reg. E KN č.	Výmera pôvodnej parcely m ²	LV	DRUH POZEMKU
10-4/2024	G1- 256/2024	1	1762/8	13	1712/2	852	1360	TTP
10-5/2024	G1- 255/2024	1	1762/9	2	1779/2	250	1617	Orná pôda
10-5/2024	G1- 255/2024	2	1762/10	5	1782/4	280	1038	Orná pôda
10-5/2024	G1- 255/2024	3	1762/11	8	1782/6	324	1038	Orná pôda
10-5/2024	G1- 255/2024	8	1762/16	26	1797/2	835	1966	Orná pôda
10-5/2024	G1- 255/2024	9	1762/17	6	1800/2	277	1907	Orná pôda
10-5/2024	G1- 255/2024	10	1762/18	5	1803/2	266	1967	Orná pôda

10-5/2024	G1- 255/2024	16	1762/24	6	1821/4	518	1973	Orná pôda
10-5/2024	G1- 255/2024	17	1762/25	3	1821/6	297	1973	Orná pôda
10-6/2024	G1- 257/2024	3	1959/57	22	1967	1482	3117	Orná pôda
10-4/2024	G1- 256/2024	2	2814/2	90	2814/1	6967	2131	Orná pôda
10-4/2024	G1- 256/2024	8	2814/8	8	2814/10	5756	2136	Orná pôda

Všeobecná hodnota pozemku bola určená na základe znaleckého posudku v sume 3,01 EUR/m².

Všeobecná hodnota všetkých prevádzaných pozemkov bola určená na základe znaleckého posudku na sumu 999,32 Eur/m².

Na základe hore uvedeného konštatujem, že v roku 2025 nedošlo k prevodom majetku, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 EUR.

Spracovala, dňa 16.02.2026

Ing. Anna Ševerová,
hlavný kontrolór obce