

Správa o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku za rok 2025

č. 1/HK/2026

V súlade s ust. § 18 f ods. 1, písm. i zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v nadväznosti na § 20 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o doplnení niektorých zákonov bola vykonaná finančná kontrola – kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za rok 2025. Táto kontrola bola schválená v Pláne kontrolnej činnosti na 1. polrok 2026 uznesením č. 138/2025 zo dňa 9.12.2025.

Kontrolované obdobie: od 1.1.2025 – 31.12.2025

Povinná osoba: Obec Nižná, Nová doba 506, 027 43 Nižná

Kontrola prebiehala na mieste: Obecný úrad Nižná

Kontrola vykonaná: v dňoch 19.1.2026 – 3.2.2026

Predmet kontroly: Predmetom kontroly boli prevody nehnuteľného majetku Obce Nižná, ktorých všeobecná hodnota presiahla sumu 20 000,00 € a rozhodnutie o povolení vkladu nadobudlo právoplatnosť v roku 2025. Predmetom kontroly v zmysle uvedených kritérií bol oprávnenou osobou bol jeden prevod.

Cieľ kontroly: Preveriť dodržiavanie pravidiel súvisiacich s nakladaním s obecným nehnuteľným majetkom, dodržanie platnej legislatívy v procese prevodu nehnuteľného majetku obce, najmä dodržanie ustanovení zákona č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, dodržanie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce, dodržanie ustanovení zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zverejňovaním uzatvorených zmlúv o prevode nehnuteľností

Legislatívny rámec kontroly:

- Zákon č. 369/1990 Z.z. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“ v príslušnom gramatickom tvare)
- Zákon č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“ v príslušnom gramatickom tvare)
- Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“ v príslušnom gramatickom tvare)
- Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov Podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb.
- Zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná

Opis zistených skutočností:

V roku 2025 bol v obci Nižná zrealizovaný len jeden prevod nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000EUR a na ktorý sa vzťahuje povinnosť hlavného kontrolóra vykonať kontrolu v zmysle zákona o obecnom zriadení. Jednalo sa o pozemok parc. Č. 400/2 o výmere 1209m², list vlastníctva č. 948 a stavbu umiestnenú na tomto pozemku s.č. 149 na parcele č. 400/2, list vlastníctva č. 948. Budova v minulosti slúžila ako obecný úrad.

Účtovná hodnota majetku spolu bola celkom 23 306,84 EUR, všeobecná hodnota tohto majetku bola stanovená znaleckým posudkom a to vo výške 165 000EUR.

Obecné zastupiteľstvo rozhodlo o prebytočnosti majetku dňa 29.6.2021 uznesením č. 84/2021 a zároveň sa uznieslo na predaji majetku formou verejnej obchodnej súťaže. Verejná obchodná súťaž bola vyhlásená celkovo tri krát. Prvý krát sa tak udialo v roku 2023 a to uznesením č. 83/2023, kedy obecné zastupiteľstvo schválilo spôsob prevodu majetku obce obchodnou verejnou súťažou s minimálnou výškou kúpnej ceny 200 000EUR. Táto obchodná verejná súťaž bola vyhodnotená na obecnom zastupiteľstve ako neúspešná dňa 14.11.2023 s odôvodnením, že do súťaže sa neprihlásil ani jeden záujemca.

Druhý krát sa obecné zastupiteľstvo uznieslo na vyhlásení verejnej obchodnej súťaže dňa 18.6.2024 uznesením č. 52/2024 so zníženou minimálnou kúpnu cenou vo výške 165 000EUR. Súťaž bola vyhodnotená na obecnom zastupiteľstve 10.9.2024 opäť ako neúspešná, pretože do súťaže sa neprihlásil žiadny záujemca.

Obecné zastupiteľstvo sa uznieslo na opätovnom treťom vyhlásení obchodnej verejnej súťaže v roku 2025 a to uznesením č. 10/2025 zo dňa 18.2.2025. Hlavný rozdiel v porovnaní s predchádzajúcimi podmienkami verejnej obchodnej súťaže bol v tom, že v podmienkach nebola stanovená minimálna výška kúpnej ceny. Zákon o majetku obcí neobsahuje ustanovenie o určení minimálnej kúpnej ceny pri vyhlasovaní verejnej obchodnej súťaže. Opakovaná verejná obchodná súťaž na predaj prebytočnej nehnuteľnosti bez návrhu minimálnej kúpnej ceny je možná, nakoľko inštitút verejnej obchodnej súťaže je súťažou o najlepší návrh na uzatvorenie kúpnej zmluvy a vytvára tak aktuálnu trhovú cenu, ktorá je základným pravidlom pri prevodoch majetku obce. Súťaž bola opakovaná celkovo tri krát s postupným znižovaním ceny, čo sa dá jednoznačne vnímať ako snahu zo strany obecného zastupiteľstva a obce dosiahnuť čo najlepšiu trhovú cenu.

Obec publikovala vyhlásenú obchodnú verejnú súťaž okrem svojho webového sídla aj na sociálnych sieťach, čím sa snažila o čo najväčšiu informovanosť širokej verejnosti.

Obec Nižná má spracované Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení novely č. 137/2023 účinnej od 1.11.2023. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná boli schválené obecným zastupiteľstvom uznesením č. 95/2023 zo dňa 14.11.2023.

Predmetom kontroly bol ako je aj vyššie uvedené 1 prevod, podrobná sumarizácia je v tabuľke:

Kontrola dodržania postupov podľa § 7, § 9 a § 9a zákona o majetku obcí:

Druh nehnuteľnosti		Prevod
Identifikácia nehnuteľnosti		Stavba: Obecný úrad s.č. 149 na parc. č. 400/2, LV č. 948 Pozemok: parc. č.400/2 o výmere 1209m ² LV č. 948
Rozhodnutie zastupiteľstva o prebytočnosti (§7a ods. 2, písm. c)		Uznesenie č. 84/2021 zo dňa 29.6.2021
Spôsob prevodu (§9 ods.2 písm. a))		Uznesenie č. 10/2025 zo dňa 18.2.2025 obchodná verejná súťaž (tretia opakovaná súťaž)
Schválenie zámeru a podmienok súťaže, zverejnenie zámeru (§9, ods. 2, písm. b)		Uznesenie č. 10/2025 zo dňa 18.2.2025 za hlasovalo 8 poslancov z 8 prítomných poslancov (celkový počet poslancov je 10)
Počet dní zverejnenia zámeru a spôsob predaja (§9a, ods.3)		24 dní (21.2.2025 - 17.3.2025), podmienka zverejnenia min. 15 dní splnená
Uznesenie o prevode schválenia 3/5 väčšinou všetkých poslancov		Uznesenie č. 28/2025 zo dňa 29.4.2025 Počet všetkých poslancov: 10 Prítomní poslanci: 8 poslancov Neprítomní: 2 poslanci Hlasovanie: - za: 7 poslancov - proti: 0 poslancov - zdržal sa: 1 poslanec Kvórum potrebné na schválenie 3/5 všetkých poslancov: 6, splnené
Určenie hodnoty	účtovná hodnota	a) Pozemok CKN č. 400/2 o výmere 1209m ² , obstarávacía cena 500,99EUR b) Stavba so súpisným číslom 149 CNK č. 400/2, obstarávacía cena 22 805,85EUR, budova plne odpísaná (majetok bol v správe rozpočtovej organizácii Technické služby I. Nižná a tam bol vedený aj v účtovníctve)
	všeobecná hodnota	165 000EUR - znalecký posudok č. 28/2023, Ing. Jozef Žuffa
	Predajná cena	141 157,68 €
Zasadnutie komisie pre obchodno-verejnú súťaž a vyhodnotenie súťažných návrhov		20.3.2025, zápisnica zo zasadnutia komisie je súčasťou spisu Do súťaže boli podané tri návrhy doručené v listinnej podobe, vybratý bol návrh s najvyššou kúpnu cenou.
Číslo zmluvy a dátum uzatvorenia kúpnej zmluvy		KZ č. 2025/168 z 12.5.2025
Nadobúdateľ - kupujúci		Veronika Ištóková
Typ zmluvy		Kúpna zmluva podľa §588 a nasl. Občianskeho zákonníka č. 40/1964 v znení neskorších predpisov
Dátum zverejnenia kúpnej zmluvy v Centrálnom registri zmlúv		12.5.2025
Dátum zverejnenia návrhov do verejnej obchodnej súťaže (§9a, ods.4.)		21.3.2025 - 21.4.2025
Úhrada kúpnej zmluvy v zmysle KZ		17.3.2025 10 000€ - predložený bankový výpis 23.5.2025 10 000€ - predložený bankový výpis 23.5.2025 60 000€ - predložený bankový výpis 23.5.2025 61 157,68€ - predložený bankový výpis Celková uhradená suma: 141 157,68
Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností		26.5.2025 (zrýchlený vklad, náklady za zrýchlený vklad hradil kupujúci)
Rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností		Číslo vkladu: V1119/2025 zo dňa 2.6.2025
Právoplatnosť rozhodnutia o povolení vkladu		2.6.2025 na základe Rozhodnutia Okresného úradu Tvrdosín, katastrálny odbor
Dátum vyradenia majetku		Pozemok vyradený ku dňu 15.12.2025 (Inv. Číslo: 00000191) Stavba vyradená ku dňu 10.9.2025, budovu mala v správe a zároveň ju viedla v účtovníctve rozpočtová organizácia obce Technické služby I. Nižná (Inv. Číslo: 830130818)
Základná finančná kontrola na zmluve		áno, 5.5.2025
Zásady hospodárenia s majetkom obce (§9, ods. 1)		schválené uznesením č. 95/2023 zo dňa 14.11.2023
Žurnalizácia spisu		áno

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov Podľa § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb.

Ak zákon ustanovuje povinné zverejnenie zmluvy, zmluva je účinná dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia. Kúpna zmluva č. 2025/168 (ďalej len „kúpna zmluva“) nadobudla platnosť 13.5.2025, zverejnená bola dňa 12.05.2025 a nadobudla účinnosť 13.5.2025, tzn. dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia v súlade s ustanovením § 47a ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov

Podľa § 5a ods. 1 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov 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. Kúpna zmluva bola zverejnená v Centrálnom registri zmlúv v súlade s ustanoveniami § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov a v súlade s Nariadením vlády Slovenskej republiky č. 498/2011 Z. z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv a náležitosti informácie o uzatvorení zmluvy v znení neskorších predpisov.

Zmluvné dojednania – platobné podmienky

Podľa Čl. III. ods. 1 Kúpnej zmluvy lehota splatnosti kúpnej ceny vo výške 141 157,68 eur bola v lehote do 15 dní odo dňa podpisu kúpnej zmluvy, tj. do 27.5.2025. Kúpna cena bola uhradená v štyroch splátkach a to 17.3.2025 – 10 000EUR ako zábezpeka, ďalšie splátky boli uhradené dňa 23.5.2025 a to v jednotlivých splátkach 10 000EUR, 60 000EUR a 61 157,68EUR.

Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

Podľa § 7 zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov 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. Povinná osoba vykonala základnú finančnú kontrolu dňa 5.5. 2025, t.j. pred uzatvorením kúpnej zmluvy

ZÁVER

Konštatujem, že v roku 2025 bol schválený jeden prevod nehnuteľného majetku prevyšujúci všeobecnú hodnotu 20 000EUR, vykonané úkony boli v súlade s platnými právnymi predpismi a internými predpismi obce Nižná. Kontrolou neboli zistené žiadne závažné kontrolné zistenia.

V Nižnej, dňa 3.2.2026

Ing. Zuzana Žáková

Hlavná kontrolórka obce Nižná

Správa bola prerokovaná na zasadnutí obecného zastupiteľstva v Nižnej dňa 17.2.2026.

Obecné zastupiteľstvo zobralo správu na vedomie uznesením č. 4/2026.