

Obec Bohdanovce

Deň zasadnutia OZ : 12.03.2025

SPRÁVA **o kontrolne prevodov nehnuteľného majetku Obce** **Bohdanovce za rok 2024**

Zodpovedný predkladateľ:	Ing. Agáta Vysokajová , Hlavný kontrolór
Vypracoval :	Ing. Agáta Vysokajová , Hlavný kontrolór

Obsah materiálu

1. Dôvodová správa
2. Správa o kontrolne prevodov nehnuteľného majetku Obce Bohdanovce za rok 2024

Obec Bohdanovce

Dôvodová správa :

Z D Ŏ V O D N E N I E:

V zmysle [§ 18f ods. 1 písmeno i\)](#) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov úlohou hlavného kontrolóra je 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.

Obec Bohdanovce

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za predchádzajúci kalendárny rok.

V súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p., zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p. a podľa Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Obce Bohdanovce na II. polrok 2024, schváleného uznesením Obecného zastupiteľstva v Bohdanovciach č. 160 dňa 10.10.2024 vykonala hlavná kontrolórka Obce Bohdanovce kontrolu :

kontrolovaného subjektu: **Obec Bohdanovce**
Obecný úrad
Bohdanovce 142
044 16 Bohdanovce
IČO: 00323985

Predmetom kontroly bola:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku Obce Bohdanovce za rok 2024

Cieľom kontroly bolo:

1. zistenie objektívneho stavu kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia,
2. overiť dodržiavanie ustanovení § 9, § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
3. overenie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti hospodárenia s majetkom obce,

Miesto a čas vykonania kontroly:

Po predložení písomnej dokumentácie k predmetu kontroly bola kontrola začatá dňa 30.12.2024 a ukončená dňa 08.02.2025.

Kontrola bola vykonaná na základe nasledovných predpisov:

1. Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
2. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
3. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
4. zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
5. Nariadenie Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc „de minimis“,
6. Zásady hospodárenia s majetkom o b c e B o h d a n o v c e .

Obec Bohdanovce

Ku kontrole boli vyžiadané a predložené:

Kompletné spisy prevodov nehnuteľného majetku, vrátane uznesení o zámeroch, zverejnenia zámerov, uznesenia o prevodoch, zmluvy o prevodoch majetku, zverejnenia zmlúv - web stránka obce a CRZ, doklady o úhrade, vyradenie nehnuteľného majetku predaného v roku 2024.

Právny rámec:

Zákonom č. [137/2023 Z. z.](#) (ďalej len „novela“) došlo s účinnosťou od 1. 11. 2023 k:

- zmeny a doplneniu zákona č. [138/1991 Zb.](#) o majetku obcí,
- doplneniu zákona č. [369/1990 Zb.](#) o obecnom zriadení.

Cieľom novely bolo **posilniť preferenciu súťažných foriem predaja a nájmu majetku obce a zvýšenie transparentnosti**. Doterajšie slabšie pravidlá totiž umožňovali nakladať s majetkom obce nie vždy najvýhodnejšie pre obec. Často dochádzalo k účelovým rušeniam už vyhlásených obchodných verejných súťaží, prípadne súťaže obsahovali rôzne účelové podmienky alebo k neodôvodnenému znižovaniu ceny v prípadoch hodných osobitného zreteľa.

1. Zmeny v zákone o majetku obcí

Najviac zmien je, pochopiteľne, v samotnom zákone o majetku obcí.

1.1. Povinnosť doplnenia zásad hospodárenie s majetkom

Zásady hospodárenia s majetkom obce sa doplnili o tieto ďalšie povinné body ([§ 9 ods. 1 písm. g\) – j\)](#), čl. I bod 5 novely]:

- kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný;
- podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa;
- dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel;
- právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce, čím však nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa [§ 9 ods. 1](#).

1.2. Zverejňovanie zámeru predaja majetku

Vypúšťa sa podmienka zverejnenia zámeru predaja majetku obce a jeho spôsobu v regionálnej tlači a nahrádza sa voľnejším „iným vhodným spôsobom“. ([§ 9a ods. 2](#), čl. I bod 8 novely)

1.3. Obchodná verejná súťaž

Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli doteraz v [zákone o majetku obcí](#) regulované len veľmi skromne. Preto sa úprava v [zákone o majetku obcí](#) rozširuje.

V prípade, ak v podmienkach obchodnej verejnej súťaže nebola určená požadovaná minimálna cena nehnuteľného majetku obce, na prevod vlastníctva majetku obce sa bude vyžadovať aj súhlas obecného zastupiteľstva. ([§ 9 ods. 2 písm. c\)](#), čl. I bod 7 novely] Ak obecné zastupiteľstvo takto prevod neschválí, obec obchodnú verejnú súťaž zruší. ([§ 9a ods. 7](#), čl. I bod 9 novely)

Podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia. [[§](#)

Obec Bohdanovce

[9 ods. 2 písm. b\)](#), čl. I bod 6 novely] Tým sa má zabrániť konštruovaniu rôznych diskriminačných podmienok, ktoré nemajú žiadnu relevanciu a slúžia len na neodôvodnené vylúčenie záujemcov.

Návrhy do obchodnej verejnej súťaže bude možné podať len do elektronickej schránky; výnimky budú mať tí, ktorí elektronickej schránky nemajú aktivovanú.

Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. ([§ 9a ods. 4](#), čl. I bod 9 novely)

Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší. ([§ 9a ods. 5](#), čl. I bod 9 novely)

Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov. ([§ 9a ods. 6](#), čl. I bod 9 novely)

Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž v týchto prípadoch ([§ 9a ods. 7](#), čl. I bod 9 novely):

- ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila,
- ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa [§ 9 ods. 2 písm. c\)](#) vyžaduje jeho súhlas.

Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.

1.4. Priamy predaj

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (znalecký posudok) pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov. ([§ 9a ods. 10](#), čl. I bod 9 novely)

Lehota na predkladanie cenových ponúk nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. ([§ 9a ods. 10](#), čl. I bod 9 novely).

Cenové ponuky možno doručiť len prostredníctvom elektronickej schránky; výnimku majú tie subjekty, ktoré elektronickej schránky nemajú. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. ([§ 9a ods. 11](#), čl. I bod 9 novely)

Zavádza sa nové (a jediné) kritérium pri tomto spôsobe prevodu majetku obce – najvyššia cena, keďže obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu ([§ 9a ods. 12](#), čl. I bod 9 novely).

Obec Bohdanovce

1.5. Osobitný zreteľ

Nemalé zmeny sa týkajú aj prevodov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, konkrétne ([§ 9a ods. 15](#), čl. I bod 10 novely):

- osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
- zámer previesť majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom“,
- všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,
- znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,
- znalecký posudok 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.

1.6. Výnimky z povinnej minimálnej kúpnej ceny

Aj ak obec prevádza svoj majetok inak ako verejnou súťažou, dražbou alebo priamym predajom, je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku. ([§ 9a ods. 16](#), čl. I bod 10 novely) Výnimkou je prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci a majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. V prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa však môže byť cena znížená len spôsobom uvedeným v zásadách hospodárenia.

1.7. Predaj hnuťného majetku

Zvyšuje sa doterajší limit hodnoty hnuťnej veci pre výnimku z povinnosti prevádzať ju obchodnou verejnou súťažou, dražbou alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to z 3 000 eur na 5 000 eur. ([§ 9a ods. 15](#), čl. I bod 10 novely)

1.8. Možnosť podať žalobu pre nedodržanie podmienok zákona

Novela medzi oprávnené osoby rozširuje okruh oprávnených osôb na podanie žaloby aj o fyzickú osobu, ktorá vlastní v obci nehnuteľnosť, alebo osobu, ktorá má na veci právny záujem (čl. I bod 12 novely).

2. Zmena v zákone o obecnom zriadení

Novela uskutočnila (čl. II) doplnenie [zákona o obecnom zriadení](#). Do [§ 18f ods. 1](#) sa vložilo nové [písmeno i\)](#), ktorým sa hlavnému kontrolórovi obce uložila 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.

3. V prípade prevodu za viac ako 100 tisíc eur je potrebné overiť zápis kupujúceho v registri partnerov verejného sektora.
4. Je povinnosťou obcí v prípade prevodov netrhovými metódami overiť neprekročenie stropov minimálnej pomoci podľa nariadenia Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. decembra 2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis,
5. Každý krok a tiež samotná zmluva sa overuje základnou finančnou kontrolou.

Obec Bohdanovce

OPIS ZISTENÝCH SKUTOČNOSTÍ:

Obecné zastupiteľstvo v Bohdanovciach sa v roku 2024 uznieslo celkom na jednom prevode nehnuteľného majetku obce (spoluvlastnícky podiel pozemku), ktorý v roku 2024 ešte nebol ukončený vkladom do katastra nehnuteľností.

Tento prevod majetku bol realizovaný priamym predajom.

Účtovná hodnota prevedeného majetku bola celkom 2,00 Eur, všeobecná hodnota tohto majetku bola stanovená vo výške 43,15 Eur a prevodom tohto nehnuteľného majetku získala obec celkovú predajnú cenu vo výške 200 Eur.

V tomto prípade nebola kúpna cena nižšia ako všeobecná hodnota predaného majetku.

Z vyššie uvedeného prehľadu je možné konštatovať, že týmto prevodom obec Bohdanovce nenakladala ne hospodárne.

V roku 2024 nebol zrealizovaný ani jeden prevod majetku, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur, na ktoré sa vzťahuje povinnosť vykonať kontrolu a predložiť správu do zastupiteľstva. Pre prehľad uvádzam prevod, ktorý bol vykonaný v roku 2024.

V tabuľke uvádzam ešte prevod č.1, ktorý bol v sledovaní a jeho prevod bol schválený ešte v roku 2023, ale bol dohodnutý splátkový kalendár /uhradené do konca roka 2024/ a vklad do katastra nehnuteľností bol vykonaný v roku 2025.

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

Druh nehnuteľnosti	Prevod č.1 Pozemky	Prevod č.2 Pozemok
Identifikácia nehnuteľnosti	Pozemky : -C KN, KÚ Bohdanovce novovytvorené parcely p.č.686/2, zast.plocha a nádvorie, výmera 2 m², odčlenená od E KN č.286/1, evidovanej na LV 853, KÚ Bohdanovce p.č.304/3, zast.plocha a nádvorie, výmera 149 m², odčlenená od C KN č.304, evidovanej na LV 853, KÚ Bohdanovce p.č. 675/3 zast.plocha a nádvorie, výmera 11 m², odčlenená od C KN č.675, evidovanej na LV 853, KÚ Bohdanovce p.č. 675/4 zast.plocha a nádvorie, výmera 9 m², odčlenená od C KN č.675, evidovanej na LV 853, KÚ Bohdanovce odčlenené GP 7/2023 úradne overeným pod č. 279/2023	Pozemok : Spoluvlastnícky podiel 1/13 k celku na pozemku parc. KN-E č.30-101/4, orná pôda o výmere 75 m², evidovanej na LV 1343, KÚ Bohdanovce
Rozhodnutie zastupiteľstva o prebytočnosti (§7a ods. 2 písm. c))	nie	nie

Obec Bohdanovce

Spôsob prevodu (§9 ods.2 písm. a))		Podľa §9a ods.8 písm. e) osobitný zreteľ - /platný do 31.10.2023/	Podľa §9a ods.1 písm. c) priamy predaj - /platný od 1.11.2023/
Schválenie zámeru a zverejnenie zámeru		uz. 36 zo dňa 15.3.2023 zverejnený od 18.4.2023	uz.139 zo dňa 17.7.2024 zverejnený od 30.9.2024
Počet dní zverejnenia zámeru		trvá	Zvesený 4.11.2024
Uznesenie o prevode schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov		uz. 49 zo dňa 11.5.2023	uz. 166 zo dňa 27.11.2024
Zdôvodnenie osobitného zreteľa		áno	nie
Určenie hodnoty	účtovná hodnota	112,39	2,0
	všeobecná hodnota	1 280,00 znalecký posudok č.51/2023 zo dňa 4.4.2023 Ing.Katarína Kyseľová	1/13 podielu k celku 43,15 € znalecký posudok č.78/2024 zo dňa 5.6.2024 Ing.Katarína Kyseľová
	predajná cena	1 280,00	200,00
Dátum uzavretia kúpnej zmluvy		KZ č.22/2023 12.9.2023	KZ č.34/2024 4.12.2024
Dátum zverejnenia kúpnej zmluvy v CRZ		KZ č.22/2023 27.9.2023	KZ č.34/2024 4.12.2024
Úhrada kúpnej ceny v zmysle KZ		13.12.2023 120 € /600 € s GP a znal.posudkom/ v splátkach 26.6.2024 600 € 6.12.2024 560 €	4.12.2024 200 €
Dátum vkladu do katastra		29.1.2025 Číslo vkladu: V- 4817/2024	Zatiaľ neprebehol vklad
Dátum vyradenia majetku		V roku 2024 nebol ešte vyradený nakolko rozhodnutie na vklad bolo až v roku 2025.	nie
Overenie poskytnutia štátnej pomoci		xxx	xxx
Zápis v registri partnerov VS		xxx	xxx
Základná finančná kontrola každého kroku		áno	áno

Záver kontroly:

Kontrolou prevodov majetku bolo zistené, že Obec Bohdanovce postupovala v roku 2024 v súlade s platnou legislatívou.

Kontrolou prevodov majetku v roku 2024 nebolo zistené ne hospodárne a netransparentné nakladanie s majetkom Obce Bohdanovce.

Správa z kontroly bola vypracovaná dňa 28.02.2025

Ing. Agáta Vysokajová, hlavný kontrolór

Obec Bohdanovce