

Správa hlavnej kontrolórky o výsledkoch kontroly prevodov nehnuteľného majetku v roku 2025

Mestskému zastupiteľstvu v Holíči predkladám v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov správu o výsledkoch kontroly prevodov nehnuteľného majetku Mesta Holíč za obdobie roku 2025.

Kontrola bola vykonaná na základe ust. § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a na základe schváleného Plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2026 (Uznesenie MsZ č. 509/2025 zo dňa 06.11.2025).

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Z. 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*“.

Predmet kontroly:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, kontrolované obdobie rok 2025

Cieľ kontroly: overiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi, preveriť postupy pri realizácii prevodov nehnuteľností majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku presiahla 20 000 eur.

V sledovanom období bol realizovaný jeden zmluvný prevod nehnuteľnosti, ktorej všeobecná hodnota presiahla sumu 20 000 €, a to prevod pozemku na ul. Hviezdoslavova, k.ú. Holíč.

1/Kontrola dodržiavania zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

Podľa § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. sa prevody majetku obce 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.

*Pravidlá obchodnej verejnej súťaže upravuje **Obchodný zákonník v §§ 281 až 288.***

Podľa § 9a ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. : Obec zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obec, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom (znenie do 31.10.2023: Obec zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači. Ak ide o prevod podľa ods. 1 písm. a) a b), musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.)

Podľa § 9a ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb.: Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.

Podľa § 9a ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb.: Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší.

Ad. 1/

V nadväznosti na vyššie uvedené, mesto realizovalo kontrolovaný prevod formou obchodnej verejnej súťaže.

MsZ schválilo zámer predaja nehnuteľného majetku uznesením č. 159/2022 dňa 22.09.2022. Kontrolnou činnosťou nebolo zistené pochybenie.

2/ Kontrola dodržiavania zákona č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora

Podľa § 9ab ods. 6 zákona č. 138/1991 Zb.: Fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora, môže byť nadobúdateľom majetku obce podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Splnenie tejto podmienky preukazuje v katastrálnom konaní obec.

Poznámka: V prípade jednorazového poskytnutia plnenia (vyskytuje sa spravidla pri nadobúdaní majetku obce a preto sa týka nadobúdateľov majetku obce) je partner verejného sektora povinný uhradiť sumu presahujúcu 100 000 €, pričom nadobúdateľ majetku sa partnerom verejného sektora stáva zápisom do registra partnerov verejného sektora. Nadobúdateľom majetku obce tak môže byť fyzická osoba alebo právnická osoba zapísaná v registri partnerov verejného sektora v prípade jednorazového plnenia nad 100 000 €.

Ad. 2/

Splnenie tejto povinnosti sa preukazuje v katastrálnom konaní a prevod bol zrealizovaný, je táto podmienka podľa zákona o majetku obcí (§9ab ods. 6) splnená.

Neboli zistené pochybenia.

Odporúčam do budúcnosti v prípadoch, ktoré by mohli spĺňať podmienky podľa zákona o registri partnerov verejného sektora zdokumentovať v spise výpisom z registra partnerov verejného sektora.

3/ Kontrola dodržiavania zákona č. 358/2015 Z.z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci

Podľa § 9ab ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb.: Osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmto zákonom dotknuté.

Podľa § 6 ods. 2 písm. d) zákona č. 358/2015 Z.z.: Nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku obce za cenu nižšiu, ako je trhovacia cena.

Podľa § 5 ods. 2 zákona č. 358/2015 Z.z.: Príjemcom je ten, kto vykonáva hospodársku činnosť bez ohľadu na právnu formu a spôsob financovania a v jeho prospech bol vykonaný právny úkon, ktorý ho oprávňuje na získanie pomoci. Na účely tohto zákona sa hospodárskou činnosťou rozumie každá činnosť, ktorá spočíva v ponuke tovaru alebo služieb alebo v ponuke tovaru a služieb na trhu.

Trhovacia cena je cena, za akú sa v danom čase a na danom mieste obvykle predáva rovnaký druh majetku; táto je spravidla určená znaleckým posudkom.

Odporúčam do budúcnosti, ak by mal byť zrealizovaný prevod nehnuteľného majetku za cenu nižšiu ako je cena určená znaleckým posudkom (príp. z dôvodu hodného osobitného zreteľa) a nadobúdateľom by bol podnikateľský subjekt, požiadať koordinátora t.j. Protimonopolný úrad o stanovisko, či ide i o minimálnu pomoc a či sú splnené podmienky pre jej poskytnutie.

Kontrolou nebolo zistené pochybenie.

4/ Kontrola zverejňovania

Podľa § 9a ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb.: Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob....., podľa § 9a ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb.: Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou

podľa § 9a ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. (v znení platnom od 01.01.2025): Návrhy do OVS sa podávajú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe podania návrhu rozhodne záujemca; obec je povinná zabezpečiť mlčanlivosť o údajoch z podaných návrhov až do uplynutia lehoty na ich predkladanie. Všetky návrhy podané do OVS obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

Podľa § 5 ods. 6 zákona č. 211/2000 Z.z.: Povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnutelnej veci, ktorej nadobúdací cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve obce, 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:

- meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno;
- adresa pobytu alebo sídlo;
- identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu – podnikateľa.

Zámer prevodu majetku (pozemku registra „C KN“ par.č. 125/31 o výmere 1215 m² – ostatná plocha, evidovaný na LV č. 2406 pre obec a k.ú. Holíč, na ul. Hviezdoslavova) formou OVS bol schválený dňa 22.09.2022 uznesením č. 159/2022, súťažné podmienky boli schválené dňa 22.09.2022 uznesením č. 160/2022, zámer zverejnený spolu s podmienkami od 29.09.2022 do 02.1.2022 na úradnej tabuli, na internetovej stránke ako OVS č. 45, ako aj v regionálnej tlači (v mesačníku Holíččan č. 01-04/2025, v týždenníku Senicko-Skalicko č. 12,14 a 16, vo vysielaní Česko-Slovenskej regionálnej televízie, fb stránke mesta.

K tejto OVS č. 45 s termínom uzávierky 02.11.2022 - nebol predložený žiadny návrh

Kontrolovaný subjekt vyhlásil OVS s tými istými podmienkami opakovane, a to:

OVS č. 46 s termínom uzávierky 22.03.2023 - zámer spolu s podmienkami zverejnený od 13.02.2023 do 22.03.2023 – nebol predložený žiadny návrh,

OVS č. 47 s termínom uzávierky 24.08.2023 – zámer spolu s podmienkami zverejnený od 19.07.2023 do 27.08.2023 – nebol predložený žiadny návrh,

OVS č. 48 s termínom uzávierky 22.04.2024 – nebol predložený žiadny návrh.

OVS č. 51 s termínom uzávierky 25.04.2025 – na webovom sídle vyhlásenie OVS zverejnené dňa 08.01.2025, na úradnej tabuli mesta dňa 10.01.2025 (zvesené dňa 26.04.2025), termín uzávierky 25.04.2025.

Doručené boli 2 ponuky, tieto návrhy podané do OVS boli otvorené bezprostredne po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov., tieto boli zverejnené na úradnej tabuli mesta aj na webovom sídle, zvesené boli dňa 03.06.2025. Dňa 05.06.2025 sa uskutočnilo vyhodnotenie OVS, kde bola vyhlásená na základe najvyššej kúpnej ceny ponuka MUDr. Sandry Rusnákovej.

Podľa predloženého Protokolu o vyradení majetku, a to pozemku registra „C KN“ parc.č. 125/31 k.ú. Holíč na ul. Hviezdoslavova, bol majetok vyradený z evidencie ku dňu 30.11.2025. Odporúčanie: kontrolovať dodržiavanie zmluvných podmienok prevodu nehnuteľného majetku, lehotu splatnosti kúpnej ceny, správne poplatky, znalecké posudky, osobitné zmluvné podmienky, ak boli určené.

Kontrolnou činnosťou nebolo zistené pochybenie.

5/ Kontrola schválenia prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku

Podľa § 9 ods. 2 písm. c) zák.č. 138/1991 Zb.: Obecné zastupiteľstvo schvaľuje prevod & vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce.

Ad. 5/

V podmienkach obchodnej verejnej súťaže bola určená minimálna požadovaná cena nehnuteľného majetku vo výške 66 825 €, prevod vlastníctva pozemku tak nebol predmetom schvaľovacieho procesu (s poukazom na § 9 ods. 2 písm. c) zák.č. 138/1991 Zb.) zastupiteľstva. MsZ na svojom zasadnutí dňa 18.09.2025 zobralo na vedomie výsledky obchodnej verejnej súťaže.

Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti – pozemku registra registra „C KN“ par.č. 125/31 o výmere 1215 m² – ostatná plocha, evidovaný na LV č. 2406 pre obec a k.ú. Holíč, na ul. Hviezdoslavova.

Kúpna zmluva bola pod č.10/2025 uzatvorená dňa 22.09.2025, zverejnená dňa 24.09.2025 a účinnosť nadobudla dňa 25.09.2025. Kúpna cena (zvyšná časť po odpočítaní zábezpeky)

bola pripísaná na účet Mesta Holíč dňa 02.10.2025, t.j. v lehote stanovenej v kúpnej zmluve (do 15 dní od podpisu KZ).

Okresný úrad v Skalici, katastrálny odbor rozhodol o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúcej MUDr. Sandry Rusnákovej dňa 06.11.2025; právne účinky vkladu nastali dňa 06.11.2025.

Kontrolou neboli zistené nedostatky.

6/ Kontrola dodržiavania zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite (v znení do 31.12.2025)

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 357/2015 Z.z.: Základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4.

Podľa § 7 ods. 2 zákona č. 357/2015 Z.z.: Základnú finančnú kontrolu vykonáva štatutárny orgán orgánu verejnej správy alebo ním určený vedúci zamestnanec a zamestnanec zodpovedný za rozpočet, verejné obstarávanie, správu majetku alebo za iné odborné činnosti podľa povahy finančnej operácie alebo jej časti.

Podľa § 7 ods. 3 zákona č. 357/2015 Z.z.: Osoby 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 a vyjadrenia, či finančnú operáciu alebo jej časť možno alebo nemožno vykonať; či vo finančnej operácii možno pokračovať alebo či poskytnuté plnenie je alebo nie je potrebné vymáhať, ak sa finančná operácia už vykonala.

Ad.6/

Kontrolnou činnosťou bolo zistené nedôsledné vykonávanie základnej finančnej kontroly. Uzatvorenie zmluvných vzťahov možno pokladať za zložitejšiu finančnú operáciu, pri ktorej finančná kontrola zahŕňa celý súbor postupov a činností, ktoré je potrebné vykonať jednak v procese prípravy na jej realizáciu, ako aj s dodržiavaním zákonných podmienok v etape jej realizácie.

Odporúčanie:

Každý krok vedúci k prevodom majetku mesta a obdobným právnym úkonom, ako aj príslušné zmluvy dôsledne overovať finančnou kontrolou (nie len formálne), najmä či sú právne úkony v súlade so zásadami hospodárenia, uzneseniami mestského zastupiteľstva, zákonom o majetku obcí a súvisiacimi všeobecne záväznými právnymi predpismi, prípadne s inými súvisiacimi právnymi úkonmi.

Záver kontroly:

Konštatujem, že napriek nedôslednému vykonávaniu finančnej kontroly, nedostatky boli identifikované ako nemajúce vplyv na realizáciu celého procesu kontrolovaného prevodu nehnuteľného majetku.

Iné prevody nehnuteľného majetku, ktorých všeobecná hodnota presiahla 20 000 eur sa nerealizovali.

V Holíči, dňa 05.03.2026

JUDr. Hana Vitásková
Hlavná kontrolórka