

Obec Radvaň nad Dunajom

Pre zasadnutie OZ v Radvani nad Dunajom

Dňa: 26.2.2026

K bodu rokovania: 3

Názov správy:

Informatívna správa o kontrole prevodu nehnuteľného majetku obce Radvaň nad Dunajom za rok 2025

Obecné zastupiteľstvo v Radvani nad Dunajom

1. Berie na vedomie

Informatívnu správu o kontrole prevodu nehnuteľného majetku obce Radvaň nad Dunajom za rok 2025

2. Ukladá

Zverejniť výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle Obce Radvaň nad Dunajom.

Správa z kontroly

V zmysle § 20 ods.5 písm.a) zákona č.357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe Plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky obce Radvaň nad Dunajom vykonala kontrolu u kontrolovaného subjektu: Obecný úrad Radvaň na Dunajom

Predmetom kontroly bola:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce Radvaň nad Dunajom za rok 2025

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,
4. Zistenie príčin škodlivých následkov, vyplývajúcich zo zistených nedostatkov,
5. Zistenie zodpovednosti kontrolovaného subjektu a ich zamestnancov za zistené nedostatky.

Miesto a čas vykonania kontroly:

Po predložení písomnej dokumentácie k predmetu kontroly bola kontrola začatá dňa 16.2.2026 a ukončená dňa 18.2.2026.

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 obce Radvaň nad Dunajom platných od 1.11.2023.

Ku kontrole boli vyžiadané a predložené:

Kompletné spisy všetkých prevodov nehnuteľného realizovaných v roku 2025, vrátane uznesení o zámeroch, zverejnenia zámerov, uznesenia o prevodoch, zmluvy o prevodoch majetku, zverejnenia zmlúv – web stránka obce a CRZ, doklady o úhrade, vyradenie majetku, inventarizácia nehnuteľného majetku a zoznam nehnuteľného majetku predaného za rok 2025.

Právny rámec

Zákonom č.137/2023 Z.z. (ďalej len „novela“) došlo s účinnosťou od 1.11.2023 k:

- Zmene 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 obce. 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

1.1. Povinnosť doplnenia zásad hospodárenia 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 podporujúc 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 neschváli, obec obchodnú verejnú súťaž zruší. (§9a ods.7, č. I bod 9 novely).

Podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia. (§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 schránke 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 nesplnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z 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 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 aktivované 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).

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 3000,00 Eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500,00 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 priamy predajom, je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku (§9a ods.16, č. 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 hnutel'ného majetku

Zvyšuje sa doterajší limit hodnoty hnutel'nej veci pre výnimku z povinnosti prevádzať ju obchodnou verejnou súťažou, dražbou alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to z 3 000,00 EUR na 5 000,00 Eur. (§9a ods.15, č. 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 (č. 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 kontrolóvi 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.

V prípade prevodu za viac ako 100 tisíc EUR je potrebné overiť zápis kupujúceho v registri partnerov verejného sektora.

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.

Každý krok a tiež samostatná zmluva sa overuje základnou finančnou kontrolou.

OPIS ZISTENÝCH SKUTOČNOSTÍ:

Obec Radvaň nad Dunajom realizovala v roku 2025 celkom 2 prevody nehnuteľného majetku. Prevody sa realizovali ako prípad hodné osobitného zreteľa.

Účtovná hodnota prevedeného majetku bola celkom 333,96 EUR, všeobecná hodnota tohto majetku bola stanovená vo výške 1924,00 EUR, a prevodom tohto nehnuteľného majetku získala obec celkovú predajnú cenu vo výške 1924,00 EUR.

Kúpna cena nebola nižšia ako všeobecná hodnota predaného majetku.

Z prehľadu uvedeného v prílohe č.1 je možné konštatovať, že týmito prevodmi obec Radvaň nad Dunajom nenakladala nehospodárne.

V roku 2025 nebol realizovaný prevod, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 EUR, na ktorý sa vzťahuje povinnosť vykonať kontrolu a predložiť správu do zastupiteľstva.

Z prehľadu plnenia zákonných náležitostí po prevode nehnuteľného majetku v prílohe č.2 je možné konštatovať, že bol dodržaný postup v súlade s platnou legislatívou.

Schválený zámer predaja pozemku Alexandra Novotného nebol realizovaný.

Záver kontroly:

1. Obec Radvaň nad Dunajom nerealizovala v roku 2025 prevod majetku, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 EUR, na ktorý sa vzťahuje povinnosť vykonať kontrolu a predložiť správu do zastupiteľstva.
2. Kontrolou prevodu majetku bolo zistené, že Obec Radvaň nad Dunajom postupovala v roku 2025 v súlade s platnou legislatívou.
3. Kontrolou prevodu majetku nebolo zistené nehospodárne a netransparentné nakladanie s majetkom obce Radvaň nad Dunajom.

V Radvani nad Dunajom, dňa 19.2.2026

Ing.Marta Mikleová
hlavná kontrolórka

Zoznam nehnuteľného majetku predaného v roku 2025

Identifikácia nehnuteľného majetku	Účtovná hodnota v EUR	Všeobecná hodnota v EUR	Číslo uznesenia - zámer	Číslo uznesenia - prevod	Predajná cena v EUR	Spôsob prevodu	Dátum vkladu	Dátum vyradenia z evidencie
Predaj pozemku – zastavaná plocha a nádvorie – MUDr. Lajos Horvat Maurovich	67,32	510,00	25/2025 zo dňa 25.9.2025	25/2025 zo dňa 25.9.2025	510,00	Osobitný zreteľ	K 31.12.2025 Predaj nebol prepísaný	31.12.2025
Predaj časti pozemku – záhrada – peter Mitaš a Renáta Mitašová	266,64	1414,00	7/2025 zo dňa 20.3.2025	15/2025 zo dňa 19.6.2025	1414,00	Osobitný zreteľ	12.11.2025	31.12.2025

Plnenie náležitostí prevodu nehnuteľného majetku obce

Druh nehnuteľnosti	pozemok	pozemok	pozemok
Identifikácia nehnuteľnosti	CKN, parc.č.2231/13 zastavaná plocha a nádvorie - výmera 51 m ²	CKN, parc.č. 201/5 - záhrada výmera 202 m ²	
Nadobúdateľ	MUDr.Lajos Horvat Maurovich	Peter Mitaš a Renáta Mitašová	
Spôsob prevodu (§9 ods.2 písm.a)	osobitný zreteľ	osobitný zreteľ	
Číslo a dátum uznesenia o zámere (§9a ods.2)	25/2025 25.septembra 2025	7/2025 zo dňa 20.3.2025	
Počet dní zverejnenia zámeru (§9a ods.3)	Viac ako 15 dní	Viac ako 15 dní	
Uznesenie o prevode schválené 3/5 väčšinou všetkých poslancov (§9a ods.15 písm.f1.)	áno	áno	
Zdôvodnenie osobitného zreteľa (§9a ods.15 písm.f2.)	áno	áno	
Určenie hodnoty (§9a ods.15 písm.f3.)	Účtovná hodnota	EUR 67,32	EUR 266,64
	Všeobecná hodnota	510,00 EUR	1414,00 EUR
	Predajná cena	510,00 EUR	1414,00 EUR
Dátum uzavretia kúpnej zmluvy	12.11.2025	14.8.2025	
Dátum zverejnenia kúpnej zmluvy	18.11.2025	14.8.2025	
Dátum vkladu do katastra	K 31.12.2025 nebol prepísaný	12.11.2025	
Dátum vyradenia majetku	31.12.2025	31.12.2025	
Overenie poskytnutia štátnej pomoci	xxx	xxx	
Zápis v registri partnerov VS	xxx	xxx	
Základná finančná kontrola každého kroku	áno	áno	