



**Hlavný kontrolór
obce Trebejov**

V súlade s § 18f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

p r e d k l a d á m

Obecnému zastupiteľstvu obce Trebejov

**Správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého
všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,-EUR**

1. Návrh n a u z n e s e n i e

Obecné zastupitel'stvo obce Trebejov po prerokovaní predloženého materiálu

2. B e r i e n a v e d o m i e

Správu z kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,-EUR.

3. Ž i a d a

Zverejniť správu o kontrole prevodov nehnuteľného majetku obce Trebejov v zmysle ust. § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení do 30 dní po predložení správy o výsledku kontroly obecnému zastupitel'stvu na úradnej tabuli a na webovom sídle obce Trebejov

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,-EUR.

Kontrolovaný subjekt	Obec Trebejov (ďalej aj len „Trebejov“)
Kontrolované obdobie	01.01.2025 do 31.12.2025
Predmet kontroly	Kontrola prevodov nehnuteľného majetku v zmysle novely zákona č. 137/2023 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
Cieľ kontroly	Preveriť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so zákonnými podmienkami pri prevode majetku Trebejova, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.

1. Zákonom č. 137/2023 Z.z., ktorým sa novelizoval aj zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení došlo s účinnosťou od 1.11.2023 k doplneniu povinnosti hlavného kontrolóra v znení § 18f ods. 1 písm. i) „*Hlavný kontrolór je 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*“.Navrhovaná úprava je reakciou na netransparentné prevody majetku zo strany obcí a ich nerešpektovaniu právnych predpisov pri takých prevodoch.
2. Predmetná kontrola bola vykonaná najmä v nadväznosti na dodržiavanie
 - Zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
 - Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
3. **Všeobecnou hodnotou majetku** sa rozumie hodnota nehnuteľnosti určená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Ide o hodnotu nehnuteľnosti určenú znaleckým posudkom.
4. Pravidlá na **nakladanie s majetkom obcí upravuje zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí** v znení neskorších predpisov (v ďalšej časti „zákon o majetku obcí“). V zmysle ust. § 6 zákona o majetku obcí obec hospodári so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce. Správca alebo obec je povinná majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade so zákonom o majetku obcí a so zásadami hospodárenia s majetkom obce.
5. Postup pri prevode vlastníctva majetku obce upravuje ustanovenie § 9a zákona o majetku obcí. Ak zákon majetku obcí neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať:
 - na základe obchodnej verejnej súťaže
 - dobrovoľnou dražbou alebo
 - priamym predajom najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

O spôsobe prevodu majetku rozhoduje obec na základe svojho uváženia, pričom je povinná vybrať ten spôsob, ktorý je najvhodnejší.

Obecné zastupiteľstvo z pohľadu prevodu vlastníckych práv schvaľuje v zmysle ust. § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí najmä:

- **spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku** obce Trebejov; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- **podmienky obchodnej verejnej súťaže**, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- **prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce**, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou

6. V zmysle ust. § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí obec **zverejní zámer** predat' svoj majetok **a jeho spôsob** na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.
7. Obec Trebejov je teda povinná zverejniť okrem **zámeru predat'** svoj majetok **aj spôsob** jeho predaja.
8. V zmysle ust. § 9a ods. 3 zákona o majetku obcí **podmienky obchodnej verejnej súťaže** obec **uverejní minimálne na 15 dní** pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.
9. V zmysle ust. § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí druhá veta všetky **návrhy** podané do obchodnej verejnej súťaže **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.
10. V zmysle ust. § 9a ods. 10 zákona o majetku obcí **obec zverejní zámer predat' svoj majetok** priamym predajom **najmenej na 15 dní**. ...**Obec nemôže previesť vlastníctvo** svojho majetku **priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku** stanovená podľa osobitného predpisu **presiahne 40 000 eur**. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. **Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov**.
11. Priamym predajom môže obec realizovať len prevod vlastníctva svojho majetku, ktorého všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom nie je vyššia ako 40 000 €. Pri prevode majetku obce priamym predajom zákon o majetku obcí neukladá obciam povinnosť vyhlasovať súťažné podmienky a ani neustanovuje kritériá na výber kupujúceho.
12. V zmysle ust. § 9a ods. 11 zákona o majetku obcí druhá veta **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, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli** a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

13. V zmysle ust. § 9a ods. 13 zákona o majetku obcí obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci
- a) starostom obce,
 - b) poslancom obecného zastupiteľstva,
 - c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
 - d) prednostom obecného úradu,
 - e) zamestnancom obce,
 - f) hlavným kontrolórom obce,
 - g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).

14. V zmysle ust. § 9a ods. 15 zákona o majetku obcí defunuje, v ktorých prípadoch obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu ani priamy predaj.

Ide o prípady prevodu:

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu (napr. prevod bytových priestorov), 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
- e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci,
- f) pri prevodoch majetku obce **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, o ktorých obecné zastupiteľstvo **rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom
 1. **zámer** previesť majetok obce **a všeobecnú hodnotu obec** zverejnila na úradnej **tabuli**, webovom sídle a iným vhodným spôsobom **najmenej 15 dní pred schvaľovaním** prevodu a tieto **údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu**,
 2. **osobitný zreteľ musí byť 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**; 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 obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

15. **Prevod v prípadoch hodných osobitného zreteľa**, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov. Zákon o majetku obcí nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa. **Jedinou podmienkou je rozhodnutie trojpäťtinovej väčšiny všetkých poslancov obecného zastupiteľstva**. Účelom tejto úpravy je umožniť obciam reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne.

➤ **Obec Trebejov má upravené nakladanie s majetkom v zásadách hospodárenia s majetkom obce Trebejov v zmysle dodatku č. 1**

16. Kontrolou uznesení a zápisníc z rokovaní obecného zastupiteľstva obce Trebejov v roku 2025 a zverejnených zmlúv za rok 2025, obec Trebejov v roku 2025 nevykonala prevod

nehnutel'ného majetku obce Trebejov, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila sumu 20 000 €.

17. Z Á V E R:

Vykonanou kontrolou uznesení a zápisníc z rokovaní obecného zastupitel'stva obce Trebejov a preverením evidencie majetku nehnuteľného majetku bolo zistené, že povinná osoba v roku 2025 nerealizovala prevod nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota bola vyššia ako 20 000 €.

Správa o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur bola kontrolovaným subjektom prevzatá dňa _____

Podpis _____

Eudmila Dzubáková
starostka

JUDr. Matej Pytel v.r.
hlavný kontrolór obce
Trebejov