Ing. Jana Rokytová, – Hlavná kontrolórka obce
Obec Nižné Nemecké ,Nižné Nemecké 100, 072 52 Jenkovce

Správa z vykonanej kontroly

(2026/HK-01)

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 pís. i) zákona 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. 4.5/2025 dňa 11.11.2025.

Hlavný kontrolór:	*Ing. Jana Rokytová*
Kontrolovaný subjekt:	*Obec Nižné Nemecké, 072 52, IČO: 00325538, zastúpená starostom obce Ing. Viktor Husár*
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 obce Nižné Nemecké, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.*
Kontrolované obdobie:	*01.01.-31.12.2025*
Miesto vykonania kontroly:	*Obecný úrad Nižné Nemecké*
Dátum vykonania kontroly:	*Január 2026*

A: Všeobecný rámec kontroly:

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
- Štatútu obce Nižné Nemecké
- Smernica Zásad hospodárenia s majetkom obce Nižné Nemecké

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 hodnotou 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.

B: Právny rámec a všeobecná charakteristika prevodov majetku obce

1. Obec Nižné Nemecké hospodári s majetkom obce v súlade s ustanoveniami zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov. Obec Nižné Nemecké má v zmysle §11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p.. schválené Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom prijaté uznesením č. 7.7/2023 zo dňa 18.12.2023 účinné od 01.01.2024. Pri nakladaní s majetkom obce je obec povinná chrániť majetok obce a využívať ho na plnenie svojich úloh hospodárne, efektívne a účelne (§ 7 ods. 1 zákona o majetku obcí).

2. Podľa § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. môže obec nakladať so svojím majetkom, vrátane jeho prevodu do vlastníctva iných osôb, len spôsobom a za podmienok ustanovených týmto zákonom a osobitnými právnymi predpismi.
3. V zmysle § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. sa prevod vlastníctva majetku obce uskutočňuje spravidla formou obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnej dražby alebo priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku. Všeobecná hodnota majetku sa určuje podľa § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb., spravidla na základe znaleckého posudku.
4. Podľa § 9a ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. môže obec previesť majetok obce aj z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom tento dôvod musí byť riadne odôvodnený a schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva.
5. V súlade s § 9a ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. je obec povinná zverejniť zámer prevodu nehnuteľného majetku obce najmenej 15 dní pred jeho schvaľovaním obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli obce a spôsobom v obci obvyklým.
6. Prevod nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevyšuje sumu 20 000 eur, predstavuje významnú majetkovú dispozíciu, ktorá si vyžaduje zvýšenú mieru kontroly z hľadiska zákonnosti, transparentnosti a ochrany majetkových záujmov obce.
7. 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.

C: Kontrolné zistenia

Na základe vykonanej kontroly bolo zistené, že **v roku 2025 obec Nižné Nemecké nerealizovala žiadny prevod nehnuteľného majetku**, ktorého všeobecná hodnota by prevýšila sumu 20 000 eur.

V kontrolovanom období neboli schválené žiadne uznesenia obecného zastupiteľstva týkajúce sa prevodu nehnuteľného majetku obce s hodnotou nad uvedený finančný limit, neboli zverejnené zámery prevodu takéhoto majetku a nebola uzatvorená žiadna zmluva, ktorá by smerovala k prevodu nehnuteľného majetku obce s hodnotou prevyšujúcou 20 000 eur.

D: Záver kontroly

Kontrolou nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov ani vnútorných predpisov obce Nižné Nemecké v oblasti prevodov nehnuteľného majetku obce.

Keďže v kontrolovanom období roku 2025 nebol realizovaný žiadny prevod nehnuteľného majetku obce Nižné Nemecké s hodnotou prevyšujúcou 20 000 eur, kontrola bola ukončená bez zistenia nedostatkov.

V Nižnom Nemeckom dňa .....

Prevzal : Podpis ..... Ing. Viktor Husár- starosta obce

Ing. Jana Rokytová v.r.
kontrolórka obce Nižné Nemecké

Táto správa o výsledku kontroly č.2026/HK-01 bola prerokovaná na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Nižnom Nemeckom dňa ..... a vzatá na vedomie uznesením č.....