



OKRESNÁ PROKURATÚRA TRNAVA
Dolné bašty 1, 918 67 Trnava

Obec Dvorníky
428
920 56 Dvorníky

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
Pd 157/26/2207-2

Vybavuje
JUDr. Ing. Ivan Homola

Trnava
11.08.2026

Vec

Prevody a nájmy majetku obce - upozornenie prokurátora

Okresná prokuratúra Trnava na základe § 22 ods. 1 písm. b) a § 28 ods. 1 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o prokuratúre“) podáva obci Dvorníky, Obecnému zastupiteľstvu obce Dvorníky

u p o z o r n e n i e p r o k u r á t o r a
na porušenie

- § 9a ods. 10, § 9a ods. 11 druhá veta, § 9a ods. 15 písm. f) bod 1., bod 2 a bod 3. a § 9aa ods. 3 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a
- § 19 písm. a) zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“),

ktoré bolo na základe previerky, realizovanej v obci Dvorníky v zmysle Plánu hlavných úloh Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky na rok 2026 zameranej na zhodnotenie stavu zákonnosti v postupe a rozhodovaní tohto orgánu verejnej správy na úseku nakladania s majetkom obce podľa zákona o majetku obcí, zistené v postupe a rozhodovaní obecného zastupiteľstva obce Dvorníky v rámci hospodárenia s majetkom obce podľa zákona o majetku obcí.

Podľa § 29 ods. 3 zákona o prokuratúre orgán verejnej správy je povinný vybaviť upozornenie prokurátora bezodkladne, najneskôr však do 30 dní od jeho doručenia.

Podľa § 29 ods. 4 zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy zistí, že upozornenie prokurátora je dôvodné, je povinný v lehote podľa odseku 3 odstrániť protiprávny stav a o prijatých opatreniach upovedomiť prokurátora.

Podľa § 29 ods. 5 zákona o prokuratúre ak sa orgán verejnej správy domnieva, že upozornenie prokurátora nie je dôvodné, upovedomí o tom v lehote podľa odseku 3 prokurátora. Ak má orgán verejnej správy svoj nadriadený orgán, odstúpi mu v lehote podľa odseku 3 upozornenie prokurátora na vybavenie a v rovnakej lehote o tom upovedomí prokurátora.

Podľa § 29 ods. 8 zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy zostal nečinný aj po upozornení, je prokurátor oprávnený podať žalobu na správny súd podľa osobitného predpisu.

O d ô v o d n e n i e :

Okresná prokuratúra Trnava vykonala v súlade s ustanovením § 30 zákona o prokuratúre v obci Dvorníky v období mesiacov marec až júl 2026 previerku so zameraním na stav zákonnosti v postupe a rozhodovaní tohto orgánu verejnej správy na úseku nakladania s majetkom obce podľa zákona o majetku obcí za obdobie od 01.11.2023 do 31.12.2025.

Účelom previerky bolo získanie a vyhodnotenie poznatkov a zhodnotenie stavu zákonnosti vo vybraných obciach a mestách na danom úseku. Účelom bolo aj zistenie existujúcich nedostatkov v postupe pri prevode nehnuteľného majetku a prijatie opatrení na ich odstránenie. Predmetná úloha bola zaradená do Plánu hlavných úloh Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky na rok 2026.

Podľa § 20 ods. 1 zákona o prokuratúre prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy pri výkone verejnej správy v rozsahu ustanovenom týmto zákonom. Výkon dozoru funkčne súvisí s uplatnením oprávnení prokurátora v konaní pred správnym súdom podľa osobitného predpisu.

Podľa § 20 ods. 2 písm. b) zákona o prokuratúre orgánmi verejnej správy sa na účely tohto zákona rozumejú orgány územnej samosprávy, ktorými sú obce, mestá, a v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a v meste Košice mestské časti a samosprávne kraje.

Podľa § 21 ods. 1 písm. a) bod 4. zákona o prokuratúre prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy preskúmvaním zákonnosti správnych aktov orgánov verejnej správy, a to: 4. uznesení orgánov územnej samosprávy.

Podľa § 21 ods. 1 písm. b) zákona o prokuratúre prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy preskúmvaním postupu orgánov verejnej správy.

Podľa § 21 ods. 1 písm. c) zákona o prokuratúre prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy vykonávaním previerok zachovávania zákonnosti.

Podľa § 21 ods. 3 písm. e) zákona o prokuratúre na účely tohto zákona sa rozumie uznesením orgánu územnej samosprávy uznesenie obecného zastupiteľstva, mestského zastupiteľstva, miestneho zastupiteľstva alebo zastupiteľstva samosprávneho kraja vydané v rámci výkonu pôsobnosti v oblasti verejnej správy.

Podľa § 21 ods. 3 písm. g) zákona o prokuratúre na účely tohto zákona sa rozumie postupom orgánu verejnej správy postup v administratívnom konaní pri vydávaní správnych aktov, ako aj nečinnosť orgánu verejnej správy.

Podľa § 22 ods. 1 písm. b) zákona o prokuratúre právnymi prostriedkami, ktorými prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy, sú upozornenie prokurátora.

Podľa § 28 ods. 1 zákona o prokuratúre prokurátor je oprávnený podať orgánu verejnej správy upozornenie na účel odstránenia porušovania zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, ku ktorému došlo v postupe orgánu verejnej správy pri vydávaní správnych aktov podľa § 21 ods. 1 písm. a) alebo jeho nečinnosťou.

Podľa § 29 ods. 1 zákona o prokuratúre prokurátor podáva upozornenie orgánu verejnej správy, ktorého postup alebo nečinnosť namieta.

Podľa § 9 ods. 1 písm. i) zákona o majetku obcí zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel.

Podľa § 9a ods. 10 zákona o majetku obcí obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov; táto lehota 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. 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.

Znenie ods. 11 účinné do 31.12.2024:

Podľa § 9a ods. 11 zákona o majetku obcí cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. 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.

Znenie ods. 11 účinné od 01.01.2025:

Podľa § 9a ods. 11 zákona o majetku obcí cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe doručenia cenovej ponuky rozhoduje záujemca; obec je povinná zabezpečiť mlčanlivosť o údajoch z doručených cenových ponúk až do uplynutia lehoty na ich predkladanie. 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.

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
2. osobitný zreteľ je 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; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom 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.

Znenie ods. 3 účinné do 31.12.2024

Podľa § 9aa ods. 3 zákona o majetku obcí obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) a e), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.

Znenie ods. 3 účinné od 01.01.2025

Podľa § 9aa ods. 3 zákona o majetku obcí obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) až f), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota

nájomného. Obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného aj pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. a) alebo písm. b), ak ide o nájom na podporu všeobecne prospešných služieb.

Podľa § 1 ods. 1 katastrálneho zákona kataster nehnuteľností (ďalej len „kataster“) je geometrické určenie, súpis a popis nehnuteľností. Súčasťou katastra sú údaje o právach k týmto nehnuteľnostiam, a to o vlastníckom práve, záložnom práve, vecnom bremene, o predkupnom práve, ak má mať účinky vecného práva, ako aj o právach vyplývajúcich zo správy majetku štátu, zo správy majetku obcí, zo správy majetku vyšších územných celkov, o nájomných právach k pozemkom, ak nájomné práva trvajú alebo majú trvať najmenej päť rokov (ďalej len „právo k nehnuteľnosti“).

Podľa § 19 písm. a) katastrálneho zákona vlastníci a iné oprávnené osoby sú povinní dbať, aby všetky údaje katastra týkajúce sa nehnuteľností alebo vlastníka nehnuteľností, ako aj zmeny týchto údajov mohli byť v katastri riadne evidované, a ohlásiť každú zmenu okresnému úradu do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti a na vyzvanie okresného úradu predložiť v určenej lehote doklady na zápis týchto údajov do katastra; na fyzické osoby sa nevzťahuje povinnosť ohlasovať údaje o nehnuteľnostiach uvedené vo verejných listinách a v iných listinách.

Podľa § 74 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona priestupku proti poriadku na úseku katastra sa dopustí ten, kto neohlási zmeny údajov katastra týkajúce sa nehnuteľností, ktorej je vlastníkom alebo držiteľom, alebo nájomcom, v lehote ustanovenej týmto zákonom.

Preskúmaním predložených spisových materiálov vzťahujúcich sa k jednotlivým **prevodom** a **nájomom** obecného majetku podľa zákona o majetku obcí boli zistené nasledujúce skutočnosti:

K postupu obce pri prevode nehnuteľného a hnutel'ného majetku a pri prenechaní majetku do nájmu vo všeobecnosti

Obec Dvorníky pri preverovaných prevodoch zverejnila zámer predať svoj majetok ako aj spôsob, akým má byť tento prevod uskutočnený. Zverejnenie zámeru bolo realizované na úradnej tabuli, ako aj na webovom sídle obce. Vo vzťahu k zverejneniu zámeru boli identifikované pochybenia, pokiaľ ide o dĺžku zverejnenia zámeru, a to pri prevodoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa, kedy obec postupovala v rozpore s 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona o majetku obcí, z ktorého vyplýva nielen to, že obec zámer zverejní najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu, ale i to, že údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu. Uvedené teda zahŕňa povinnosť obce, aby samotný zámer bol zverejnený na úradnej tabuli, webovom sídle a iným vhodným spôsobom pri dodržaní minimálnej 15 dňovej doby zverejnenia, minimálne do dňa (vrátane), kedy sa uskutoční zasadnutie obecného zastupiteľstva, na ktorom bude schvaľovaný samotný prevod majetku.

Príkladmo možno uviesť prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa – nadobúdatelia Peter Gulaša a Andrea Gulašová, kedy bol zámer zverejnený od 07.06.2024 do 25.06.2024. Prevod bol však schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 41/3/2024 až dňa 26.08.2024. I keď 15 dňová lehota zverejnenia dodržaná bola, nebola naplnená ďalšia zákonná povinnosť, a to ponechanie zverejnenia zámeru do schválenia prevodu. V danom prípade malo zverejnenie trvať až do 26.08.2024, vrátane. Obdobné pochybenia v otázke zverejnenia zámeru až do doby schválenia prevodu boli identifikované aj pri ostatných prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

K prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku obce priamym predajom

Obec Dvorníky v preverovanom období vykonala celkovo 3 prevody formou priameho predaja, konkrétne ide o nadobúdateľov: 1. Pavol Polaček a Silvia Polačková (BSM), kedy prevod bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 86/7/2023 na zasadnutí dňa 15.12.2023. Zámer bol schválený uznesením č. 72/6/2023 zo dňa 13.11.2023. 2. Romana Bihariová, kedy prevod bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 38/3/2024 na zasadnutí dňa 26.08.2024. Zámer bol schválený uznesením č. 25/2/2024 zo dňa 05.06.2024. 3. Jozef Úradníček, kedy prevod bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 90/6/2025 na zasadnutí dňa 16.12.2025. Zámer bol schválený uznesením č. 74/5/2025 zo dňa 19.11.2025.

V prvom prípade pri predaji pozemkov parcely CKN parc. č. 18, parc. č. 18/8 a parc. č. 20/7 (nadobúdateľ Jozef Úradníček) obec zverejnila zámer obsahujúci všetky podstatné náležitosti tak, aby predmet prevodu nebol zameniteľný. Zámer bol zverejnený dňa 20.11.2025, pričom lehota na doručovanie cenových ponúk bola do 05.12.2025, čím nebola dodržaná zákonná lehota 30 dní. V druhom prípade pri predaji pozemkov parcely č. 535/29 a parcely č. 535/30 32 (nadobúdatelia Pavol Poláček a Silvia Polačková) obec zverejnila zámer obsahujúci všetky podstatné náležitosti tak, aby predmet prevodu nebol zameniteľný. Zámer bol zverejnený dňa 14.11.2023, pričom lehota na doručovanie cenových ponúk bola do dňa 29.11.2023, čím nebola dodržaná minimálna zákonná 30 dňová lehota. Postup obce nebol súladný s § 9a ods. 10 zákona o majetku obcí, nakoľko v uvedených prípadoch bola lehota na predkladanie cenových ponúk kratšia ako zákonom stanovená minimálna lehota 30 dní.

Z predložených listinných podkladov nebolo možné zistiť, či obec zverejnila cenové ponuky záujemcov v intenciách § 9a ods. 11 druhá veta zákona o majetku obcí. Tieto neboli nájdené ani na webovom sídle obce. Postup obce preto nebol súladný s § 9a ods. 11 druhá veta zákona o majetku obcí, nakoľko obec je povinná cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom zverejniť zákonom predpísaným spôsobom.

K prevodom vlastníctva nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí

Obec Dvorníky v preverovanom období vykonala celkovo 7 prevodov nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Uvedené prevody obecného majetku sa týkajú nasledovných nadobúdateľov: 1.

Západoslovenská distribučná, a.s. – parc. č. 4657, 2. Miroslav Nosický a Andrea Nosická (BSM), 3. Peter Gulaša a Andrea Gulašová (BSM), 4. Západoslovenská distribučná, a.s. – parc. č. 1789, 5. Ivan Drímaj a Mária Drímajová (BSM), 6. Ladislav Murárik a Milada Muráriková (BSM) a 7. Ľudmila Macháčová, Miroslav Danovič.

Pri prevodoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa obec postupovala v rozpore s § 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona o majetku obcí, nakoľko z uvedeného ustanovenia vyplýva nielen to, že obec zámer zverejní najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu, ale i to, že údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu. Uvedené teda zahŕňa povinnosť obce, aby samotný zámer bol zverejnený na úradnej tabuli, webovom sídle a iným vhodným spôsobom pri dodržaní minimálnej 15 dňovej doby zverejnenia minimálne do dňa (vrátane), kedy sa uskutoční zasadnutie obecného zastupiteľstva, na ktorom bude schvaľovaný samotný prevod majetku. Ako príklad možno uviesť prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa – nadobúdatelia Peter Gulaša a Andrea Gulašová, kedy bol zámer zverejnený od 07.06.2024 do 25.06.2024. Prevod bol však schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 41/3/2024 až dňa 26.08.2024. I keď 15 dňová lehota zverejnenia dodržaná bola, nebola naplnená ďalšia zákonná povinnosť, a to ponechanie zverejnenia zámeru do schválenia prevodu. V danom prípade malo zverejnenie trvať až do 26.08.2024, vrátane. Obdobné pochybenia v otázke zverejnenia záznamu až do doby schválenia prevodu boli identifikované aj pri ostatných prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, nakoľko z predložených listinných podkladov vyplýva, že zábery boli zvesené z úradnej tabule ešte pred konaním zasadnutí obecného zastupiteľstva, na ktorých boli schvaľované prevody majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Obec v jednotlivých uzneseniach odkazovala na dôvod hodný osobitného zreteľa spôsobom, že uviedla odkaz na príslušné znenie dôvodu v zásadách hospodárenia s majetkom obce s citáciou, napríklad „prevod nehnuteľnosti s malou výmerou a nízkou hodnotou“, čo v zmysle ustanovenia § 9a ods. 15 písm. f) bod 2 zákona o majetku obcí nemožno považovať za zdôvodnenie v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce, nakoľko uvedené uznesenia neobsahujú okrem odkazu na samotný dôvod, resp. citácie žiadne bližšie odôvodnenie vzťahujúce sa na konkrétny prevod. Obec tak konala v rozpore s § 9a ods. 15 písm. f) bod 2. zákona o majetku obcí.

Ďalej obec pri určovaní všeobecnej hodnoty majetku vychádzala zo znaleckých posudkov, pričom existencia znaleckého posudku bola uvedená v uznesení, ktorým bol schválený prevod majetku. Pochybenie bolo identifikované vo vzťahu k prevodu pri nadobúdateľoch Peter Gulaša a Andrea Gulašová (BSM), ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 41/3/2024 na zasadnutí dňa 26.08.2024. Pri danom prevode – zámena pozemkov - hodnota zamieňaných pozemkov nebola stanovená znaleckým posudkom, ani iným spôsobom. Obec v odpovedi na uvedené uviedla, že postupovala podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Dvorníky, prílohy sadzobníku minimálnych cien nehnuteľností – cena 20 eur / m². Predmetná príloha k zásadám hospodárenia sa vzťahuje na určenie obvyklých cien a nájomného podľa § 9a a § 9aa zákona o majetku obcí, teda pre prípad, keď sa nevyžaduje zo zákona znalecký posudok a neuplatní sa ani zníženie pod cenu obvyklú z dôvodu hodného osobitného zreteľa. V prílohe však nie sú uvedené zdroje, na ktorých podklade boli minimálne sumy

stanovené, preto nie je možné tvrdiť, že takto určená suma vychádza z preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, čoho výsledkom je porušenie § 9a ods. 15 písm. f) bodu 3 zákona o majetku obcí.

Zákon o majetku obcí v § 9a ods. 16 umožňuje obci previesť majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa aj za nižšiu kúpnu cenu ako je hodnota zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota prevádzaného majetku. Z príslušných ustanovení zákona o majetku obcí vyplýva, že hodnota prevádzaného majetku (analogicky pri zámennej zmluve hodnota zamieňanej nehnuteľnosti) musí byť určená buď na základe znaleckého posudku, ktorý v deň schvaľovania nie je starší ako deväť mesiacov (všeobecná hodnota majetku), alebo ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov neprevyšuje 7500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci. Až v prípade určenia hodnoty majetku jedným z dvoch uvedených spôsobov môže obec pristúpiť k uplatneniu výnimky a určiť nižšiu kúpnu cenu, ako tú, ktorá vzišla zo znaleckého posudku alebo porovnania. Z predloženého spisového materiálu nevyplýva, že by obec takto postupovala pri zámene pozemkov u nadobúdateľov Peter Gulaša a Andrea Gulašová, keď bez stanovenia hodnoty majetku vychádzala z prílohy zásad hospodárenia s majetkom obce a nie z individuálneho stanovenia hodnoty majetku v intenciách § 9a ods. 15 písm. f) bodu 3 zákona o majetku obcí, čo nie je zákonný postup, nakoľko neprišlo k určeniu hodnoty majetku zákonom predpísaným spôsobom – všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom, alternatívne hodnota majetku určená na základe porovnania pri splnení zákonných predpokladov.

K prenechaniu majetku obce do nájmu (priamy prenájom)

Obec realizovala priamy prenájom v nasledovných prípadoch: 1. nájomca: Lucia Hrotíková - nájom bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 39/3/2024 dňa 26.08.2024, 2. nájomca: NOVIO s.r.o. Leopoldov - nájom bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 57/4/2024 dňa 21.10.2024, 3. nájomca: JA-PA-MA s.r.o. – nájom pozemku o výmere 250 m² zapísaného na LV č. 1800 pre nájomcu JA-PA-MA s.r.o. na dobu určitú v trvaní 5 rokov bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 22/2/2025 zo dňa 29.04.2025.

Obec pri nich postupovala analogicky ako pri priamom predaji majetku obci, ktorý bol realizovaný v preskúmanom období. Z obsahu predložených spisových materiálov nebolo možné ustáliť, ako obec stanovila výšku minimálneho nájomného. V kontexte § 9aa ods. 3 zákona o majetku obcí je obec pri priamom prenájme povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. Z predložených spisových materiálov nebolo možné určiť, či zo strany obce bolo vykonané akékoľvek zisťovanie k hodnote obvyklého nájomného, preto postup obce bol nesúladný s § 9aa ods. 3 zákona o majetku obcí. Rovnako ako pri priamych predajoch z predložených listinných podkladov nebolo možné zistiť, či obec zverejnila cenové ponuky záujemcov o nájom majetku obce.

K iným zisteniam

Vo vzťahu k prenechaniu majetku obce do nájmu bolo zistené, že obec Dvorníky opomenula podať návrh na zápis nájmu pozemku v jej vlastníctve do katastra nehnuteľností. Išlo nájomný vzťah - nájom pozemku o výmere 250 m² zapísaného na LV č. 1800 pre nájomcu JA-PA-MA s.r.o. na dobu určitú v trvaní 5 rokov, ktorý bol schválený uznesením obecného zastupiteľstva č. 22/2/2025 zo dňa 29.04.2025. V zmysle § 1 ods. 1 katastrálneho zákona sa do katastra nehnuteľností zapisujú aj nájomné práva k pozemkom, ak tieto trvajú najmenej päť rokov. Zároveň § 19 písm. a) katastrálneho zákona ukladá vlastníčkovi povinnosť ohlásiť každú zmenu okresnému úradu do 30 dní odo dňa vzniku, zmeny alebo zániku rozhodujúcej skutočnosti. V prípade prenechania pozemkov do nájmu nájomcovi JA-PA-MA s.r.o. si nespĺnila obec Dvorníky danú povinnosť. Dôležitosť uvedenej povinnosti potvrdzuje aj skutková podstata priestupku proti poriadku na úseku katastra vyjadrená v § 74 ods. 1 písm. a) katastrálneho zákona v zmysle ktorého sa priestupku dopustí ten, kto neohlási zmeny údajov katastra týkajúce sa nehnuteľnosti, ktorej je vlastníkom alebo držiteľom, alebo nájomcom, v lehote katastrálnym zákonom, teda podľa § 19 písm. a) ide o lehotu 30 dní. V zmysle uvedeného teda obec Dvorníky nepostupovala v súlade so zákonom, keď nepodala návrh na zápis zmeny práva k nehnuteľnosti formou záznamu do katastra nehnuteľností na príslušný okresný úrad, odbor katastra. Takýto postup nie je v súlade s § 19 písm. a) katastrálneho zákona, nakoľko je povinnosťou vlastníka oznamovať okresnému úradu aj nájomné práva k pozemkom, ak tieto trvajú najmenej päť rokov.

Vo vzťahu k preskúmaným **Zásadám hospodárenia s majetkom obce** bolo zistené nasledovné:

Obec Dvorníky má prijaté zásady hospodárenia s majetkom obce pod názvom Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Dvorníky (ďalej aj ako „zásady“). Obec prijala zásady uznesením č. 69/6/2023 zo dňa 13.11.2023. Prílohu zásad tvorí aj sadzobník minimálnych cien nehnuteľností. K danému je potrebné uviesť, že predmetný sadzobník nemôže nahradiť povinnosť obce zistiť všeobecnú (trhovú) hodnotu prevádzaného majetku v čase jeho prevodu zákonným spôsobom (znaleckým posudkom alebo porovnaním – podrobnejšie vyššie). Hodnota majetku je kategória dynamická, ktorá sa neustále mení v čase a závisí od individuálnych vlastností jednotlivých druhov majetku – v prípade nehnuteľnosti, napr. presná poloha, prístupová cesta, prítomnosť inžinierskych sietí, tvar pozemku, obmedzenia na liste vlastníctva. Paušálny sadzobník v zásadách tieto individuálne faktory ignoruje a nahrádza zákonom predpísaný proces individuálneho oceňovania. Obec nemôže v rozpore so zákonom postupovať v zmysle vlastnej metodiky oceňovania, ktorá obchádza znalecké dokazovanie alebo objektívne porovnávanie cien na trhu. Nakoľko neboli identifikované iné pochybenia vo vzťahu k obsahovým náležitostiam zásad, samotný spôsob určenia hodnoty prevádzaného majetku bol preskúmaný pri jednotlivých individuálnych prevodoch majetku obce, pri ktorých je poukázané na relevantné zákonné porušenia.

Zosumarizujúc uvedené k právnomu rozboru príčin a dosahu vyššie špecifikovaných porušení zákona ešte dodávam, že je nevyhnutné, aby orgán územnej samosprávy (obec/mesto) vykonával prevody svojho majetku, ako aj prenechával svoj majetok do nájmu v zákonom predpokladanom postupe. Aj takáto nečinnosť, resp. nesprávny postup orgánu obce spôsobuje, že celý inštitút prevodov majetku obce a prenechania majetku obce do nájmu nie je dôsledne uskutočňovaný v zákonom predpokladanom rozsahu a forme, čo v prípade následného preskúmania zákonnosti procesu scudzovania majetku obcou či mestom, resp. jeho prenechávania do nájmu na základe činnosti kontrolných orgánov môže spôsobiť rôzne nežiadúce účinky. Obligatórnym dodržiavaním predpísaných zákonných postupov sa predíde vzniku nezákonného (protiprávneho) stavu, inak zapríčineného orgánom územnej samosprávy na úkor dobromyseľne nadobudnutých práv nadobúdateľov prevádzaného obecného majetku, alternatívne nájomcov prenajímaného majetku.

S poukazom na vyššie uvedené zistené porušenie zákonnosti považujem upozornenie prokurátora za dôvodné a navrhujem:

1. **Prerokovať** toto upozornenie prokurátora **na zasadnutí obecného zastupiteľstva obce Dvorníky** v lehote ustanovenej vo vyššie citovanom ustanovení § 29 ods. 3 zákona č. 153/2001 Z. z.
2. **Prijat' opatrenia**, aby sa **zistené porušenia zákonnosti a obdobné porušenia zákonnosti v budúcnosti** pri nakladaní s nehnuteľným majetkom obce **neopakovali** a aby obec **postupovala** pri hospodárení s majetkom obce v súlade so zákonom o majetku obcí.
3. **O prijatých opatreniach upovedomiť tunajšiu prokuratúru** v súlade s § 29 ods. 4 zákona o prokuratúre.

V súlade s § 29 ods. 3 zákona č. 153/2001 Z. z. je orgán verejnej správy povinný vybaviť upozornenie prokurátora bezodkladne, najneskôr však do 30 dní od jeho doručenia.

V súlade s ustanovením § 29 ods. 7 zákona č. 153/2001 Z. z. žiadam tunajšej prokuratúre včas písomne oznámiť dátum konania zasadnutia obecného zastupiteľstva obce Dvorníky, na ktorom bude toto upozornenie prokurátora prerokované.

JUDr. Ing. Ivan Homola
prokurátor