



Deň zasadnutia MsZ / Testületi ülés napja: 12.02.2026

INFORMATÍVNA SPRÁVA
o kontrolne prevodov nehnuteľného majetku mesta
Komárno za rok 2025

A főellenőr beszámolója az ingatlan vagyon eladásáról
a 2025-ös évben

Útvar hlavného kontrolóra

Zodpovedný predkladateľ / Felelős előterjesztő	Mgr. Miklós Csintalan , Hlavný kontrolór – főellenőr
Vypracoval / Kidolgozta	Mgr. Miklós Csintalan , Hlavný kontrolór – főellenőr

Odborná komisia/ Véleményező szakbizottság	Dátum/dátum
Finančná komisia	V zmysle §18f ods. 1 písm. d) zákona o obecnom zriadení sa nepredkladá do komisie
Mestská rada/ Városi Tanács	V zmysle §18f ods. 1 písm. d) zákona o obecnom zriadení sa nepredkladá do rady

Obsah materiálu - Tartalom:

1. Návrh uznesenia – Határozati javaslat
2. Dôvodová správa – indoklás
3. Správa o kontrolne prevodov nehnuteľného majetku mesta Komárno za rok 2025



Návrh uznesenia - Határozati javaslat:

**Návrh na uznesenie č./2026
k informatívnej správe o kontrolnej činnosti za uplynulé obdobie**

Mestské zastupiteľstvo v Komárne

Berie na vedomie

Informatívnu správu o kontrole č. 01/2026, predmetom ktorej bola Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Komárno za rok 2025.

Ukladá

Zverejniť výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly mestskému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle mesta Komárno.

Dôvodová správa – Indoklás:

Z D Ő V O D N E N I E:

V zmysle [§ 18f ods. 1 písmeno i\)](#) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov úlohou hlavného kontrolóra je 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.



Informatívna správa z kontroly o prevodoch majetku mesta Komárno za rok 2025 č.01/ÚHK/2026

V súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p., zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p. a podľa Plánu kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Komárno na I. polrok 2026, vykonal Útvár hlavného kontrolóra mesta Komárno kontrolu v zložení:

Mgr. Miklós Csintalan – hlavný kontrolór a Zuzana Fűriová – kontrolórka u kontrolovaného subjektu:

Mestský úrad v Komárne
Nám. gen. Klapku č.1, 945 01 Komárno
IČO: 00306525

Predmetom kontroly bola:

Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Komárno 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 mesta,
4. zistene 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 19.01.2026 a ukončená 28.01.2026.

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. Zásady hospodárenia s majetkom mesta Komárno zo dňa 28.09.2023 účinné od 01.11.2023v znení neskorších dodatkov.

Ku kontrole boli vyžiadané a predložené:

Kompletné spisy prevodov nehnuteľného majetku o ktorých Mestské zastupiteľstvo v Komárne rozhodlo v roku 2025, vrátane uznesení o zámeroch, zverejnenia zámerov, uznesenia o prevodoch, zmlúv o prevodoch majetku, zverejnenia zmlúv - web stránka obce a CRZ, doklady o úhrade, vyradenie majetku a inventarizácia nehnuteľného majetku.



Právny rámec:

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov je hlavný kontrolór mesta povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur.

Pri výkone kontroly je časovo limitovaný, pretože kontrolu musí vykonať do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka. Mesto je povinné zverejniť výsledky tejto kontroly, a to do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly mestskému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle.

Podľa [§ 18e zákona o obecnom zriadení](#) hlavný kontrolór pri výkone kontrolnej činnosti postupuje podľa pravidiel, ktoré ustanovuje osobitný zákon, ktorým je zákon č. [357/2015 Z. z.](#) o finančnej kontrole a audite.

Hlavný kontrolór pri kontrole prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku obce preveruje dodržiavanie a uplatňovanie týchto právnych predpisov:

- zákon č. [138/1991 Zb.](#) o majetku obcí
- zákon č. [315/2016 Z. z.](#) o registri partnerov verejného sektora
- zákon č. [358/2015 Z. z.](#) o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci
- zákon č. [357/2015 Z. z.](#) o finančnej kontrole a audite (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“)
- zákon č. [211/2000 Z. z.](#) o slobodnom prístupe k informáciám.

Pri kontrole dodržiavania a uplatňovania [zákona o majetku obcí](#) hlavný kontrolór obce preveruje plnenie povinností, ktoré z tohto právneho predpisu pre obec vyplývajú:

- [§ 9a ods. 1](#) – či obec vykonávala prevody vlastníctva majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo priamym predajom,
- [§ 9a ods. 1 písm. c\)](#) – či obec pri prevode vlastníctva majetku obce priamym predajom dodržala zákonnú podmienku, že cena prevodu musí byť najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. [492/2004 Z. z.](#) o stanovení všeobecnej hodnoty majetku,
- [§ 9a ods. 2](#) – či obec zverejnila zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, tiež na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené a v regionálnej tlači a či v prípade prevodu vlastníctva majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnou dražbou oznámenie v regionálnej tlači obsahovalo aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby,
- [§ 9a ods. 3](#) – či boli podmienky obchodnej verejnej súťaže zverejnené minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže,
- [§ 9a ods. 10](#) – či obec zverejnila zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní spolu s lehotou na doručenie cenových ponúk záujemcov; či obec dodržala zákaz priameho predaja majetku, ak jeho všeobecná hodnota majetku stanovená podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. [492/2004 Z. z.](#) o stanovení všeobecnej hodnoty majetku presiahla 40 000 eur; či pri priamom predaji bola nehnuteľnosť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou a či stanovenie všeobecnej hodnoty majetku pri priamom predaji nebolo v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov,
- [§ 9a ods. 13](#) – či obec nepreviedla 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,
 - g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f) ,
- [§ 9a ods. 14](#) – či obec nepreviedla vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je niektorá z vyššie uvedených osôb v odseku 13; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, v ktorej má obec väčšinový obchodný podiel,
 - [§ 9a ods. 15 písm. f\)](#) – či obec realizovala prevody vlastníctva majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa zákonným spôsobom:
 1. či bol zverejnený zámer prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa v lehote najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené a či bol zámer zverejnený počas celej tejto doby,
 2. či bol osobitný zreteľ zdôvodnený,
 3. či o prevodoch obecne zastupiteľstvo rozhodlo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Ďalej sa preveruje **uplatňovanie zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora**. Podľa **§ 9a ods. 3 zákona o majetku obcí**: „Fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora, môže byť nadobúdateľom majetku obce alebo užívateľom jej majetku podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Splnenie podmienky podľa predchádzajúcej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec“.

Podľa zákona č. [315/2016 Z. z.](#) o registri partnerov verejného sektora partnerom verejného sektora zapísaným v registri partnerov verejného sektora musí byť každá právnická osoba a fyzická osoba, ktorej má byť jednorazovo poskytnuté plnenie zo zmluvy od obce, ktorého hodnota prevyšuje jednorazovo viac ako 100 000 € alebo spolu viac ako 250 000 € (ak ide o opakované plnenie alebo viaceré čiastkové plnenia).

Hlavný kontrolór obce ďalej skontroluje či obec pri prevodoch nehnuteľného majetku uplatňovala zákon č. [358/2015 Z. z.](#) o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci. Hlavný kontrolór by mal zistiť, či v prípadoch, ak bol zrealizovaný predaj majetku za cenu nižšiu, ako je cena trhovú a tiež v prípadoch predaja majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, nedošlo v prípade podnikateľských subjektov k jednorazovej nepriamej pomoci.

Hlavný kontrolór obce pri kontrole dodržiavania zákona č. [211/2000 Z. z.](#) o slobodnom prístupe k informáciám (**zákon o slobode informácií**) skontroluje, či si obec plní povinnosť zverejnenia informácií o nehnuteľnom majetku, ktorý obec vlastní, v súlade s § 5 ods.6. Podľa tohto ustanovenia, obec ako povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a huteľnej veci, ktorej nadobúdacia cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve obce, ktorú obec ako povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorá prešla 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.

Každý krok prevodu a tiež samotná zmluva sa overuje základnou finančnou kontrolou.



OPIS ZISTENÝCH SKUTOČNOSTÍ:

1. Všetky schválené prevody majetku

Mestské zastupiteľstvo v Komárne v roku 2025 sa uznieslo celkom o 34 prevodoch nehnuteľného majetku mesta, z ktorých 27 prevodov bolo ukončených vkladom do katastra nehnuteľností ešte v roku 2025.

Z celkového počtu prevodov v roku 2025 päť prevodov bolo realizovaných formou obchodnej verejnej súťaže, v jednom prípade sa jednalo o prevod pozemku pod stavbou vo vlastníctve žiadateľa, v jednom prípade bolo realizované predkupné právo spolumajiteľa pozemku, ostatné prevody boli schválené ako prípady hodné osobitného zreteľa.

Všetky prípady osobitného zreteľa boli riadne zdôvodnené podľa § 20 ods. 2 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Komárno.

Účtovná hodnota prevedeného majetku bola celkom 109 808,54 eur, všeobecná hodnota tohto majetku bola stanovená vo výške 341 687,08 eur a prevodom tohto nehnuteľného majetku získalo mesto Komárno celkovú predajnú cenu vo výške 360 434,30 eur, ktorá bola použitá výlučne na zveľaďovanie majetku.

Ani v jednom prípade nebola kúpna cena nižšia ako všeobecná hodnota predaného majetku a všeobecná hodnota bola viac ako trojnásobok účtovnej, resp. všeobecnej hodnoty prevedeného majetku.

Z vyššie uvedeného prehľadu je možné konštatovať, že týmito prevodmi mesto Komárno nakladalo hospodárne.

Prehľad všetkých prevodov zavkladovaných v roku 2025 je v prílohe tejto správy.

2. Prevody majetku s hodnotou nad 20 000,00 eur:

V roku 2025 bolo schválených 6 prevodov nehnuteľného majetku, ktorých všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur, na ktoré sa vzťahuje povinnosť vykonať kontrolu a predložiť správu do zastupiteľstva.

Z týchto prevodov boli dve uskutočnené formou obchodnej verejnej súťaže v súlade s § 16 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Komárno a tri ako prípady hodné osobitného zreteľa podľa § 20 ods. 2 Zásad a v jednom prípade bolo realizované predkupné právo spolumajiteľa pozemku. Jeden prevod ešte nebol katastrálnym úradom zaregistrovaný, preto tento majetok ani nebol z evidencie vyradený.

Účtovná hodnota tohto majetku bola vo výške 32 211,64 eur; všeobecná hodnota podľa znaleckých posudkov bola vo výške 114 981,62 eur a predajná cena bola 120 283,62 eur.

Na základe vyššie uvedených údajov je možné konštatovať, že týmito prevodmi mesto Komárno nenakladalo nehospodárne.



Zhrnutie výsledkov kontroly

Hlavný kontrolór mesta Komárno pri výkone kontrolnej činnosti postupoval podľa pravidiel, ktoré ustanovuje osobitný zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Kontrola bola vykonaná z originálnych dokladov poskytnutých Majetko-právnym odborom MsÚ Komárno.

Mesto Komárno má spracované Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Komárno v zmysle platného zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení novely č. 137/2023 účinné od 01.11.2023.

Novelizované zásady hospodárenia boli schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. 381/2023 zo dňa 28.09.2023 a účinnosť nadobudli 01.11.2023, dodatky v počte 5 k zásadám boli taktiež schválené mestským zastupiteľstvom.

Záverom konštatujem, že všetky prevody majetku mesta, ktorých všeobecná hodnota prevyšovala 20 000 eur realizované v roku 2025 boli schválené Mestským zastupiteľstvom v Komárne v súlade s platným zákonom o majetku obcí a platnými Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Komárno.

Kontrolné zistenie

- 1. Kontrolou prevodov majetku bolo zistené, že v kontrolovanom období Mesto Komárno postupovalo pri všetkých prevodoch majetku v súlade s platnou legislatívou.*
- 2. Kontrolou prevodov majetku nebolo zistené nehospodárne a netransparentné nakladanie s majetkom mesta Komárno.*

Správa z kontroly bola vypracovaná dňa 28.01.2026.

Mgr. Miklós Csintalan
Hlavný kontrolór mesta Komárno