MESTSKÁ ČASŤ
Bratislava – Záhorská Bystrica
Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava

Materiál na rokovanie
Miestneho zastupiteľstva
MČ Bratislava – Záhorská Bystrica
Dňa 4.11.2025

K bodu č.: 12

Informatívna správa o výsledku kontroly Najvyššieho kontrolného úradu zameranej na „Kontrolu nakladania s majetkom obcí“ a o prijatých opatreniach

Predkladateľ:
Ing. Jozef Krúpa
starosta

Materiál obsahuje:
1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Informatívna správa

Spracovateľ:
Mgr. Dagmar Krajčírová, MBA
prednostka

November 2025

1.

Návrh na uznesenie miestneho zastupiteľstva č. .../2025
mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica zo dňa 4.11.2025

Názov bodu programu:
Informatívna správa o výsledku kontroly Najvyššieho kontrolného úradu zameranej na „ Kontrolu nakladania s majetkom obcí“ a o prijatých opatreniach

Miestne zastupiteľstvo Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica

A) b e r i e n a v e d o m i e
informatívnu správu o výsledku kontroly Najvyššieho kontrolného úradu zameranej na „ Kontrolu nakladania s majetkom obcí“ a o prijatých opatreniach

2.
Dôvodová správa

Dňa 4.7.2025 zahájil Najvyšší kontrólny úrad kontrolu s názvom „ Kontrola nakladania s majetkom obci". Predmetom kontroly boli Zásady hospodárenia s majetkom obce, dodržiavanie zákonných, resp. vnútorných pravidiel a povinností pri prevode nehnuteľného majetku obce a vnútorný kontrólny systém pri prevode nehnuteľného majetku obce.
Plánovaná kontrola bola ukončená dňa 24.9.2025 predložením protokolu o výsledku kontroly. Následne dňa 7.10.2025 bol starosta mestskej časti prevziať na Najvyššom kontrólnom úrade Zápisnicu o prerokovaní protokolu o výsledku kontroly s tým, že boli stanovené termíny na prijatie opatrení na odstránenie nedostatkov.

Kontrólna komisia počas kontrolovaného obdobia predložila celkovo sedem zistení ku ktorým mestská časť predložila návrh opatrení. Mestská časť má povinnosť informovať miestne zastupiteľstvo o výsledku kontroly a následne zaslať najvyššie kontrólnemu úradu výpis z uznesenia.

Zoznam kontrólnych zistení:

Kontrolné zistenie č. 1
Zásady hospodárenia s majetkom MČ v čase od 1.11.2023 do 31.12.2023 nezodpovedali zákonom stanovenému minimálnemu obsahu podľa ustanovenia §9 ods. 1 zákona a majetku obcí.

Vzhľadom k tomu, že Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica mala s účinnosťou od 01.01.2024 aktualizované „Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica", ktoré zodpovedali zákonom stanovenému minimálnemu obsahu podľa § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí, nie je potrebné prijať opatrenie ku kontrolnému zisteniu č. 1.

Kontrolné zistenie č. 2
Kontrolovaný subjekt pri inventarizácii majetku za rok 2023 predložil kontrolnej skupine zoznamy majetku k 31.12.2023 za účet 021 a 031 namiesto inventúrnych súpisov účtov 021 a 031, ktoré neobsahovali náležitosti v zmysle § 30 ods. 2 zákona o účtovníctve a tým účtovné záznamy neboli preukázateľné v zmysle § 8 ods. 4 zákona o účtovníctve.

Opatrenie ku kontrolnému zisteniu č. 1:
Vypracovať smernicu, ktorá upravuje nakladanie s majetkom a jeho evidovanie na mestskej časti a postupy vykonávania inventarizácie.
Termín plnenia: do 8.12.2025

Kontrolné zistenie č. 3
ZFK nebola potvrdená na kúpnych zmluvách o prevode nehnuteľného majetku, čo nebolo v zmysle čl.6 ods.9 až 12 Smernice o finančnom riadení a finančnej kontrole

Kontrolné zistenie č. 4
Kontrolovaný subjekt nevykonával ZFK na všetkých príjmoch z preverovaných prevodov nehnuteľnosti a na dokumentoch „Zverejnenie zámeru predaja majetku vo vlastníctve HM SR

BA v správe MČ – DHOZ", čo nebolo v súlade s § 5 ods. 1 písm. f) zákona o finančnej kontrole v spojení s § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole

Kontrolné zistenie č. 5
Tým, že kontrolovaný subjekt pri vykonávaní ZFK nevyznačil na objednávkach k vyhotoveniu znaleckého posudku, či finančnú operáciu alebo jej časť je alebo nie je možné vykonať, nekonal v súlade s § 7 ods. 3 písm. a) zákona o finančnej kontrole a v zmysle článku 6 ods. 9 Smernice o finančnom riadení a finančnej kontrole.

Opatrenia ku kontrolným zisteniam č. 3 až 5:
Vypracovať smernicu o finančnom riadení a finančnej kontrole a zorganizovať školenie pre zamestnancov miestneho úradu za účelom oboznámenia sa s náležitosťami potrebnými pre vykonávanie finančnej kontroly. Termín plnenia: do 8.12.2025

Kontrolne zistenie č. 6
MČ pri zverejňovaní zmlúv v CRZ v jednom prípade neuviedla udaj o kúpnej zmluve, čím nepostupovala v súlade s § 2 ods. 2 písm. e) Nariadenie o zverejňovaní zmlúv v CRZ a v troch prípadoch neuviedla správne údaje o názve zmluvy a názve kupujúceho v súlade s § 2 ods. 2 písm. a) a c) Nariadenia o zverejňovaní zmlúv CRZ

Opatrenie ku kontrolnému zisteniu č. 6:
Preškoliť zodpovedného zamestnanca ohľadom zverejňovania údajov v CRZ v zmysle Nariadenia o zverejňovaní zmlúv. Termín plnenia: do 28.11.2025

Kontrolné zistenie č.7
MČ nezverejňuje úradné dokumenty vrátane zámerov predaja majetku z DHOZ na CEUT-e, čím nepostupuje v súlade s § 34 ods. 2 písm. b) zákona o e-Govermente.

Opatrenie ku kontrolnému zisteniu č. 7:
Zverejňovať úradné dokumenty na CUET-e.

NAJVYŠŠÍ KONTROLNÝ ÚRAD SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Číslo: S-000834/2025/NKU-1181/TLC
Z-006075/2025/1181/TLC

Číslo poverenia: 1939/20
Zo dňa: 01.07.2025

Počet výtlačkov: 2
Výtlačok číslo: 2
Počet strán: 13
Počet príloh: 0

P R O T O K O L
o výsledku kontroly
Kontrola nakladania s majetkom obcí
KA-009/2025/1090

Mestská časť Bratislava - Záhorska Bystrica

Bratislava september 2025

Obsah

Zoznam použitých skratiek 3

Zhrnutie: 4

1 **Zásady hospodárenia s majetkom obce** 6

2 **Dodržiavanie zákonných, resp. vnútorných pravidiel a povinností pri prevode nehnuteľného majetku obce** 6

2.1 Proces prípravy prevodu majetku obce 6

2.2 Proces prevodu majetku obce 8

3 **Vnútorný kontrolný systém obce pri prevode nehnuteľného majetku** 10

Tabuľky:

Tabuľka č. 1 Prehľad prevodov nehnuteľného majetku schválených MZ v roku 2023 a 2024 8
Tabuľka č. 2 Počet uzavretých zmlúv, týkajúcich sa prevodov nehnuteľného majetku 8
Tabuľka č. 3 Vzorka zmlúv o prevode 9
Tabuľka č. 4 Príjmy za vybrané kategórie EK 11
Tabuľka č. 5 Príjmy z prevodu pozemkov 12
Tabuľka č. 6 Prevody nehnuteľného majetku podľa spôsobu prevodu 12
Tabuľka č. 7 Prírastky a úbytky nehnuteľného majetku 13

Zoznam použitých skratiek

Skrátený názov	Úplné znenie
CRZ	Centrály register zmlúv
CUET	Centrálna úradná elektronická tabuľa
č. zml.	Číslo zmluvy
DHOZ	Dôvod hodný osobitného zreteľa
Zápis o vyradení DM a KM	Zápis o vyradení dlhodobého majetku a krátkodobého majetku
EK	Ekonomická klasifikácia
HM SR BA	Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava
kontrolovaný subjekt, mestská časť alebo MČ	Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica
LV	List vlastníctva
MZ	Miestne zastupiteľstvo
Nariadenie o zverejňovaní zmlúv v CRZ	Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 498 zo 14. decembra 2011, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o zverejňovaní zmlúv v Centrálnom registri zmlúv
NKÚ SR	Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky
OVS	Obchodná verejná súťaž
Postupy účtovania pre obce	Opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky zo dňa 12. 12. 2022 č. MF/014454/2022-36, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre obce, vyššie územné celky a nimi zriadené rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie v znení opatrenia č. MF/014915/2023-361
Smernica o finančnom riadení a finančnej kontrole	Smernica č. 1/2022 o finančnom riadení a finančnej kontrole Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica
SR	Slovenská republika
starosta	Starosta mestskej časti
štatút	Štatút Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy
VZN	Všeobecne záväzné nariadenie
zákon o finančnej kontrole	Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
zákon o e-Governmente	Zákon č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov
zákon o majetku obcí	Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
zákon o obecnom zriadení	Zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
zákon o slobodnom prístupe k informáciám	Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v znení neskorších predpisov
zákon o účtovníctve	Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov
Zásady hospodárenia	Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica
ZFK	Základná finančná kontrola

Zhrnutie:

Kontrola bola vykonaná na základe Plánu kontrolnej činnosti NKÚ SR na rok 2025 v rámci strategickej oblasti korupcia, podvodné správanie a správa verejného majetku.

Kontrola bola vykonaná ako kontrola súladu. Pri kontrole boli použité techniky a postupy ako štúdium vnútorných predpisov, rozhovory so zamestnancami, preskúmavanie relevantných dokladov, analytické postupy a prepočty.

Účelom kontroly bolo preveriť dodržiavanie zákonných povinností a vnútorných pravidiel súvisiacich s nakladaním s obecným nehnuteľným majetkom a zhodnotiť prevod majetku z hľadiska zásad hospodárenia.

Kontrolou NKÚ SR boli zistené nedostatky, keď Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica:

- nemala ku dňu 01.11.2023 upravené Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica v zmysle novely zákona o majetku obcí,
- nevyhotovila inventúrne súpisy účtov 031 a 021 pri inventarizácii majetku za rok 2023, čo nebolo v súlade so zákonom o účtovníctve,
- nepotvrdila vykonanie ZFK na zmluvách o prevode nehnuteľného majetku, čo nebolo v zmysle vnútorného predpisu o finančnom riadení a finančnej kontrole,
- nevykonala ZFK pri všetkých príjmoch z preverovaných prevodov nehnuteľností ani na dokumentoch „Zverejnenie zámeru predaja majetku vo vlastníctve HM SR BA v správe MČ – DHOZ", čo nebolo v súlade so zákonom o finančnej kontrole,
- nevyznačila na objednávkach k vyhotoveniu znaleckých posudkov, či finančnú operáciu alebo jej časť je alebo nie je možné vykonať, čím nepostupovala v súlade so zákonom o finančnej kontrole a v súlade s vnútorným predpisom o finančnom riadení a finančnej kontrole,
- pri zverejňovaní zmlúv v CRZ v jednom prípade neuviedla údaj o kúpnej cene a v troch prípadoch neuviedla správne údaje o názve zmluvy a názve kupujúceho, čím nepostupovala v súlade s Nariadením o zverejňovaní zmlúv v CRZ,
- nezverejňovala dokumenty na CUET-e, čím nepostupovala v súlade so zákonom o e-Governmente.

Odporúčania:

- vypracovať smernicu, ktorá by upravovala nakladanie s majetku a jeho evidovanie na MČ a postupy vykonávania inventarizácie,
- aktualizovať smernicu o finančnom riadení a finančnej kontrole,
- upraviť názov položky „Príjmy z predaja pozemkov" v údajoch záverečného účtu MČ a v údajoch z výkazu FIN 1-12, tak aby korešpondovala s obsahom.

Podľa poverenia predsedu NKÚ SR č. **1939/20** z 01.07.2025 vykonali:

Ing. Ľuboslava Tittoňová, vedúca kontrolnej skupiny
Ing. Marek Halász, člen kontrolnej skupiny
Mgr. Anna Stankovičová, členka kontrolnej skupiny
Michaela Svetlíková, MA, členka kontrolnej skupiny

kontrolu nakladania s majetkom obcí, ktorej účelom bolo preveriť dodržiavanie zákonných povinností a vnútorných pravidiel súvisiacich s nakladaním s obecným nehnuteľným majetkom a zhodnotiť prevod majetku obce z hľadiska zásad hospodárenia a vypracovali protokol o výsledku kontroly.

Kontrola bola vykonaná v čase od 04.07.2025 do 10.09.2025 v kontrolovanom subjekte

Mestská časť Bratislava - Záhorska Bystrica, Námestie Rodiny 1, 843 57 Bratislava-Záhorská Bystrica, IČO 00604887

za kontrolované obdobie: 2023 až 2024, v prípade potreby objektívneho zhodnotenia preverovaných skutočností aj iné súvisiace obdobia.

Kontrola bola vykonaná v súlade so zákonom NR SR č. 39/1993 Z. z. o Najvyššom kontrolnom úrade Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov a so štandardami, ktoré vychádzajú zo základných princípov medzinárodných štandardov najvyšších kontrolných inštitúcií (ISSAI).

Predmetom kontroly boli:
1 Zásady hospodárenia s majetkom obce
2 Dodržiavanie zákonných, resp. vnútorných pravidiel a povinností pri prevode nehnuteľného majetku obce
3 Vnútorný kontrolný systém pri prevode nehnuteľného majetku obce

Počas výkonu kontroly bolo zistené:

Mestská časť je právnická osoba, ktorá za podmienok ustanovených zákonom a štatútom samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými finančnými zdrojmi, ako aj s majetkom, ktorý im bol zverený.

Mestská časť je územným samosprávnym a správnym celkom Bratislavy; združuje obyvateľov, ktorí majú na jej území trvalý pobyt. Mestská časť vykonáva samosprávu Bratislavy a prenesenú pôsobnosť v rozsahu vymedzenom zákonom a štatútom; v tomto rozsahu má postavenie obce.

Základnou právnou normou miestneho úradu MČ je organizačný poriadok záväzný pre všetkých jeho zamestnancov, ktorý určuje postavenie a pôsobnosť miestneho úradu , jeho organizačnú štruktúru, pracovné činnosti jeho referátov a zodpovednosť a ich vzájomné vzťahy. MČ predložila kontrolnej skupine organizačný poriadok účinný od 01.09.2019, súčasťou ktorého bola Schéma organizačnej štruktúry miestneho úradu Bratislava - Záhorská Bystrica zo dňa 01.09.2019, ktorý bol vydaný Rozhodnutím č. 1/2019 starostom MČ. Účinnosťou organizačného poriadku bol zrušený Organizačný poriadok zo dňa 19.06.2012.

Kontrolovaný subjekt mal vydaný Rokovací poriadok Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica, ktorý MZ schválilo uznesením č. 326/2018 dňa 24.04.2018 s účinnosťou 25.04.2018.

1 Zásady hospodárenia s majetkom obce

Podmienky nakladania a hospodárenia s majetkom obce upravuje zákon o majetku obcí, ktorý vymedzuje (majetkové dispozície) práva, povinnosti a kompetencie obce. Povinnosťou obce v zmysle uvedeného zákona je vypracovanie zásad hospodárenia s majetkom obce.

MČ Záhorská Bystrica pre oblasť hospodárenia a nakladania s majetkom mala v kontrolovanom období platné tieto dokumenty:

- **Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica**, schválené 03.04.2019 uznesením MZ č. 32/2019, účinné od 04.04.2019,

- **Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Záhorská Bystrica**, schválené 12.12.2023 uznesením MZ č. 88/2023, účinné od 01.01.2024.

Z novely zákona č. 137/2023 Z. z. z 30.03.2023 vyplývala povinnosť obcí aktualizovať Zásady hospodárenia s majetkom obce v zmysle § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí, a to s účinnosťou od 01.11.2023. Obdobie od prijatia do účinnosti zákona bolo dostatočné, aby sa obce dobre pripravili na aplikáciu zákona do praxe. Legisvakačná lehota mala zabezpečiť dobrú znalosť obsahu právnych predpisov, v danom prípade obcami. Táto doba je dôležitá, aby adresáti noriem mohli právne predpisy kvalitne aplikovať v praxi a tým prispieť k naplneniu cieľa sledovaného zákonodarcom.

Kontrolná skupina preverením zistila, že mestská časť pri aktualizácii Zásad hospodárenia nedodržala tzv. legisvakačnú lehotu (obdobie medzi platnosťou a účinnosťou zákona), pretože aktualizovala Zásady hospodárenia s majetkom obce až 01.01.2024 uznesením MZ č. 88/2023.

Kontrolné zistenie č. 1:
Zásady hospodárenia s majetkom MČ v čase od 01.11.2023 do 31.12.2023 nezodpovedali zákonom stanovenému minimálnemu obsahu podľa ustanovenia § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí.

Mestská časť mala zverejnené Zásady hospodárenia s majetkom obce na svojom webovom sídle, čo bolo v súlade so zákonom o slobodnom prístupe k informáciám.

V kontrolovanom období MČ nemala vypracovanú samostatnú metodiku na určenie hodnoty prevádzaného majetku a nemala vypracované ani iné interné predpisy týkajúce sa oblasti nakladania s nehnuteľným majetkom. Pri určovaní ceny prevádzaného nehnuteľného majetku bol smerodajný predchádzajúci súhlas primátora HM SR BA a znalecký posudok.

2 Dodržiavanie zákonných, resp. vnútorných pravidiel a povinností pri prevode nehnuteľného majetku obce

2.1 Proces prípravy prevodu majetku obce

Kontrolovaný subjekt prevádzal nehnuteľný majetok, ktorý viedol v účtovníctve, mal doklad o jeho vlastníctve a posudzoval určitý majetok či ho bude alebo nebude potrebovať.
Podľa vyjadrenia MČ zo dňa 14.07.2025 „MČ mala zriadenú komisiu na posudzovanie prebytočnosti nehnuteľného majetku a nakladania s ním. MČ realizuje prevody majetku až po ich kladnom prerokovaní v odborných komisiách zasadajúcich vždy pred rokovaním MZ. Zápisnice z rokovaní týchto komisií sú neoddeliteľnou súčasťou materiálov prerokovávaných v zastupiteľstve. Kontrolovaný subjekt zdôvodnil potrebu prevodu svojho majetku na inú osobu. Každý prerokovaný prevod v MZ obsahoval v predkladanom materiály na schválenie dôvodovú správu so zdôvodnením účelu prevodu, charakteristiku prevádzanej nehnuteľnosti, využiteľnosť podľa platného územného plánu a kópiu z pozemkovej mapy s lokalizáciou predmetu prevodu.

Z rokovacieho poriadku vyplýva, že nevyhnutnou súčasťou materiálu predkladaného na rokovanie MZ musí byť pri prevodoch majetku tretím osobám aj LV prevádzanej nehnuteľnosti, znalecký posudok a v prípade zvereného majetku od HM SR BA aj predchádzajúci súhlas primátora HM SR BA s prevodom a kúpno-predajnou cenou. Najčastejšie prevody boli realizované z dôvodu bezprostredne susediacich pozemkov vo vlastníctve žiadateľov.

Inventarizácia majetku
MČ vykonávala za kontrolované obdobie (každoročne) inventarizáciu majetku k 31.12., na základe príkazu nariadeného starostom vykonať fyzickú a dokladovú inventarizáciu. Pri inventarizácii nehnuteľného majetku MČ posudzovala jeho prebytočnosť. V prípadoch zvereného majetku od hlavného mesta si MČ s HM SR BA vzájomne odsúhlasovala zverený majetok.
Kontrolnej skupine boli predložené dve správy o výsledku inventarizácie majetku za roky 2023 a 2024.

Kontrolná skupina pri preverovaní predložených dokumentov, týkajúcich sa inventarizácie majetku za roky 2023 a 2024 zistila, že kontrolovaný subjekt pri inventarizácii majetku za rok 2023 nemal vyhotovené inventúrne súpisy účtov 021 a 031 ale „Zoznam majetku", ktorý tieto inventúrne súpisy nenahrádzal. Za rok 2024 boli kontrolnej skupine v rámci inventarizácie predložené inventúrne súpisy majetku za účty 021 a 031.

Kontrolné zistenie č.: 2
Kontrolovaný subjekt pri inventarizácii majetku za rok 2023 predložil kontrolnej skupine zoznamy majetku k 31.12.2023 za účet 021 a 031 namiesto inventúrnych súpisov účtov 021 a 031, ktoré neobsahovali náležitosti v zmysle § 30 ods. 2 zákona o účtovníctve a tým účtovné záznamy neboli preukázateľné v zmysle § 8 ods. 4 zákona o účtovníctve.

Vyraďovanie majetku z účtovníctva
MČ boli kontrolnej skupine predložené „Zápisy o vyradení DM a KM" týkajúce sa preverovaných prevodov kontrolnou skupinou. Údaje v zápisoch boli neúplné, bez čitateľne uvedeného mena a priezviska zodpovedných osôb k ich podpisom (napr. nebol uvedený identifikačný údaj, ktorým je označenie parcelného čísla u prevádzaného pozemku, súpisné číslo prevádzanej stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom sa nachádza, dátum vyhotovenia účtovného dokladu a dôvod a spôsob vyradenia).

Kontrolovaný subjekt nemal v kontrolovanom období vydanú smernicu, ktorá by upravovala nakladanie s majetkom a jeho evidovanie na MČ a postupy vykonávania inventarizácie. Pre úplnosť evidovania majetku navrhujeme vypracovať smernicu, ktorá by stanovila pravidlá pre zaradenie a vyradenie majetku a tým by sa zabezpečila správna evidencia a zároveň by sa vytvorili relevantné a úplné dokumenty týkajúce sa vyradenia majetku a postupy vykonávania inventarizácie.

Odporúčanie č. 1:
NKÚ SR odporúča kontrolovanému subjektu vypracovať smernicu upravujúcu nakladanie s majetkom a jeho evidovanie na MČ a postupy vykonávania inventarizácie.

2.2 Proces prevodu majetku obce

MZ mestskej časti v rokoch 2023 a 2024 schválilo **štyri** prevody nehnuteľného majetku (Tabuľka č. 1), z toho **jeden** prevod bol schválený v roku 2023 a **tri** prevody boli schválené v roku 2024.

Tabuľka č. 1 Prehľad prevodov nehnuteľného majetku schválených MZ v roku 2023 a 2024

Spôsoby prevodu majetku	2023		2024	
	Počet	% podiel k celk. počtu	Počet	% podiel k celk. počtu
Obchodná verejná súťaž	-	-	2	66,67
Dražba	-	-	-	-
Priamy predaj	-	-	-	-
Dôvod hodný osobitného zreteľa	1	100,00	1	33,33
Zámena	-	-	-	-
Iné	-	-	-	-
Spolu	**1**	**100,00**	**3**	**100,00**

Zdroj: Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Kontrolovaný subjekt uzavrel v kontrolovanom období a súvisiacom období šesť zmlúv týkajúcich sa prevodu nehnuteľného majetku, z toho boli tri zmluvy uzavreté v roku 2023, dve zmluvy uzavreté v roku 2024 a jedna zmluva bola uzavretá v roku 2025 (Tabuľka č. 2).

Zo schválených prevodov v kontrolovanom období uzavrel kontrolovaný subjekt **jednu zmluvu** v roku 2023, **dve zmluvy** v roku 2024 a **jednu zmluvu** v roku 2025 (Tabuľka č. 2). V roku 2023 kontrolovaný subjekt uzavrel ďalšie **dve zmluvy,** ktorých prevody boli odsúhlasené v roku 2022 (Tabuľka č. 2).

Tabuľka č. 2 Počet uzavretých zmlúv, týkajúcich sa prevodov nehnuteľného majetku

Druh prevodu nehnuteľnosti/rok uzavretia zmluvy	2023	2024	2025	Celkový súčet
Obchodná verejná súťaž	-	1	1	2
Dražba	-	-	-	-
Priamy predaj	-	-	-	-
Dôvod hodný osobitného zreteľa	3 /*	1	-	4
Zámena	-	-	-	-
Iné	-	-	-	-
Celkový súčet	**3**	**2**	**1**	**6**

Zdroj: spracované NKÚ SR z predložených zmlúv k prevodu nehnuteľného majetku

Vysvetlivka: /* z troch zmlúv uzavretých v roku 2023 boli dva prevody nehnuteľného majetku odsúhlasené MZ v roku 2022

Kontrolná skupina NKÚ SR preverením predložených dokumentov súvisiacich s prevodom nehnuteľného majetku v správe alebo vo vlastníctve MČ zistila, že:

- kontrolovaný subjekt vykonával ZFK s dátumom totožným s dátumom platnosti kúpnej zmluvy (deň podpísania zmluvy poslednou zo zmluvných strán);
- zodpovední zamestnanci kontrolovaného subjektu vykonávajúci ZFK nepotvrdili ZFK na zmluvách o prevode nehnuteľného majetku, ale na samostatnom liste, ktorý neobsahoval všetky požadované náležitosti;
- ZFK nebola vykonaná pri všetkých príjmoch z preverovaných prevodov nehnuteľností;
- ZFK nebola vykonaná na štyroch zámeroch týkajúcich sa DHOZ;
- ZFK bola na štyroch objednávkach (č. 274/2023, 65/2024, 161/2022 a 59/2022) k vyhotoveniu znaleckých posudkov vykonaná formálne, bez vyznačenia, či finančnú operáciu alebo jej časť je alebo nie je možné vykonať.

Kontrolné zistenie č. 3:
ZFK nebola potvrdená na kúpnych zmluvách o prevode nehnuteľného majetku, čo nebolo v zmysle Článku 6 ods. 9 až 12 Smernice o finančnom riadení a finančnej kontrole.

Kontrolné zistenie č. 4:
Kontrolovaný subjekt nevykonával ZFK na všetkých príjmoch z preverovaných prevodov nehnuteľností a na dokumentoch „Zverejnenie zámeru predaja majetku vo vlastníctve HM SR BA v správe MČ - DHOZ", čo nebolo v súlade s § 5 ods. 1 písm. f) zákona o finančnej kontrole v spojení s § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole.

Kontrolné zistenie č. 5:
Tým, že kontrolovaný subjekt pri vykonávaní ZFK nevyznačil na objednávkach k vyhotoveniu znaleckého posudku, či finančnú operáciu alebo jej časť je alebo nie je možné vykonať, nekonal v súlade s § 7 ods. 3 písm. a) zákona o finančnej kontrole a v zmysle Článku 6 ods. 9 Smernice o finančnom riadení a finančnej kontrole.

Odporúčanie č. 2:
NKÚ SR odporúča kontrolovanému subjektu aktualizovať smernicu o finančnom riadení a finančnej kontrole, tak aby prílohy v smernici korešpondovali s textom smernice a aby smernica bola v súlade so zákonom o finančnej kontrole.

MČ v kontrolovanom a prislúchajúcom období realizovala menej ako desať prevodov nehnuteľného majetku, z uvedeného dôvodu boli kontrolnou skupinou preverené všetky prevody, t. j. šesť zmlúv týkajúcich sa prevodov nehnuteľného majetku (Tabuľka č. 3), z ktorých kontrolovaný subjekt uzavrel štyri zmluvy z DHOZ a dve zmluvy OVS.

Predmetom prevodov bol nehnuteľný majetok vo vlastníctve HM SR BA a nehnuteľný majetok vo vlastníctve MČ (č. zml. 5/2024).

Tabuľka č. 3 Vzorka zmlúv o prevode

P. č.	Číslo zmluvy	Dátum uzavretia zmluvy	Dátum zverejnenia v CRZ	Dátum účinnosti v CRZ	Cena v zmluve v eur pre MČ /*	Celková výmera prevádzaných pozemkov v m^2	Spôsoby prevodu majetku	Schválenie odpredaja MZ (uznesenie č. z/zo dňa)
1	413 0001 23	01.02.2023	01.02.2023	02.02.2023	**49 620,00** (82 700,00)*	**827**	DHOZ	15/2022 zo dňa 21.12.2022
2	413 0007 22	25.04.2023	26.04.2023	27.04.2023	**15 360,00** (25 600,00)*	**128**	DHOZ	357/2022 zo dňa 27.09.2022
3	413 0002 23	18.08.2023	18.08.2023	19.08.2023	**14 006,72** (23 344,54)*	**46**	DHOZ	48/2023 zo dňa 27.06.2023
4	413 0001 24	22.10.2024	22.10.2024	23.10.2024	**7 200,00** (12 000,00)*	**60**	DHOZ	156/2024 zo dňa 15.10.2024
5	5/2024	30.10.2024	30.10.2024	31.10.2024	**61 200,00**	prevod stavby vo vlastníctve MČ	OVS bez zábezpeky	157/2024 zo dňa 15.10.2024
6	413 0001 25	20.03.2025	20.03.2025	21.03.2025	**350 864,00** (601 440,00)*	**2148**	OVS /**	159/2024 zo dňa 15.10.2024

Zdroj: spracované NKÚ SR z predložených zmlúv k prevodu nehnuteľného majetku

Vysvetlivka: /* celková cena uvedená v zmluve
/** uhradená zábezpeka vo výške 10 000 eur

Podľa § 7 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí, orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.

Preverované zmluvy o prevode nehnuteľného majetku obsahovali obligatórne náležitosti, ktoré musí zmluva spĺňať tak, aby bola platná a účinná podľa § 43 a nasl. Občianskeho zákonníka - označenia účastníkov práv k nehnuteľnostiam

- názov, sídlo a identifikačné číslo, peňažný ústav, číslo účtu a IBAN, označenie právneho úkonu, predmet kúpy, miesto a čas právneho úkonu, označenie prevádzanej nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra „C" druhu pozemku a výmery pozemku, podpisy zúčastnených strán.
Zmluvy o prevode nehnuteľností obsahovali sankčné mechanizmy za neplnenie zmluvných podmienok, čo hodnotíme ako príklad dobrej praxe správneho hospodára. Vklad do katastra nehnuteľností bol realizovaný až po uhradení kúpnej ceny, čím MČ takýmto postupom chránila svoj majetok.

Kontrolovaný subjekt mal zverejnené v CRZ všetky preverované kúpne zmluvy.
Preverením údajov zverejnených zmlúv o prevode nehnuteľného majetku kontrolná skupina NKÚ SR zistila, že kontrolovaný subjekt v základných informáciách o zmluve neuviedol kúpnu cenu (č. zml. 413 0001 25) a nesprávne uviedol názov zmluvy a názov kupujúceho (č. zml. 413 0001 23, 413 0007 22 a 5/2024).

Kontrolné zistenie č. 6:
MČ pri zverejnení zmlúv v CRZ v jednom prípade neuviedla údaj o kúpnej cene, čím nepostupovala v súlade s § 2 ods. 2 písm. e) Nariadenia o zverejňovaní zmlúv v CRZ a v troch prípadoch neuviedla správne údaje o názve zmluvy a názve kupujúceho v súlade s § 2 ods. 2 písm. a) a c) Nariadenia o zverejňovaní zmlúv v CRZ.

Preverovaním zverejňovania dokumentov MČ kontrolná skupina zistila, že MČ zverejňuje dokumenty na úradnej tabuli v sídle MČ a na elektronickej úradnej tabuli zriadenej na webovom sídle MČ ale nezverejňuje dokumenty na CUET-e.
MČ tým, že nezverejňuje dokumenty na CUET-e, si neplní povinnosť elektronického zverejňovania dokumentov podľa zákona o e-Governmente.

Kontrolné zistenie č. 7:
MČ nezverejňuje úradné dokumenty vrátane zámerov predaja majetku z DHOZ na CEUT-e, čím nepostupuje v súlade s § 34 ods. 2 písm. b) zákona o e-Governmente.

Zámer a spôsob prevodu nehnuteľného majetku bol schválený MZ. Samostatné hlasovanie bolo MZ vykonané. Pri prevode z DHOZ bol osobitný zreteľ zdôvodnený a schválenie bolo odsúhlasené 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

Kontrolovaný subjekt mal vydaný „Rokovací poriadok Miestneho zastupiteľstva Mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica", ktorý uvádzal v čl. 4 bod 3. materiály určené na zasadnutie MZ: názov materiálu, návrh uznesenia, dôvodovú správu, meno predkladateľa a spracovateľa a ak si to materiál vyžaduje stanovisko príslušných komisií a prípadne aj odborné posudky, expertízy a pod. Kontrolou NKÚ SR neboli zistené nedostatky.

Kontrolovaný subjekt mal vo všetkých zmluvách upravené nadobudnutie vlastníctva k predmetu kúpy vkladom do katastra nehnuteľností.

Mesto účtovalo v kontrolovanom období o zmene vlastníctva majetku (vyradenie) vo všetkých prípadoch prevodov majetku dňom nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia.

3 Vnútorný kontrolný systém obce pri prevode nehnuteľného majetku

Kontrolná činnosť kontrolóra MČ sa v kontrolovanom období riadila MZ schválenými plánmi kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra na I. a II. polrok 2023, ktoré boli prijaté uzneseniami MZ MČ (uznesením č. 20/2022 zo dňa 21.12.2022 a uznesením č. 58/2023 zo dňa 27.06.2023), plánmi kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra na I. a II. polrok 2024, ktoré boli prijaté uzneseniami MZ MČ (uznesením č. 98/2023 zo dňa 12.12.2023 a uznesením č. 140/2024 zo dňa 25.06.2024) a bola vykonávaná v súlade s „Pravidlami kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra".

Polročné plány kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra boli zverejnené na webovom sídle MČ.

Kontrolná skupina preverením zistila, že miestny kontrolór MČ vykonal v kontrolovanom období kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka, v súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení, a to:

- kontrolu prevodov nehnuteľného majetku v správe a vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica v roku 2023,
- kontrolu prevodov nehnuteľného majetku v správe a vo vlastníctve mestskej časti Bratislava - Záhorská Bystrica v roku 2024.

Zo Správy č. 03/02/2024 o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku v správe a vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v roku 2023, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur vyplývalo, že v kontrolovanom období MČ zrealizovala tri prevody nehnuteľností s hodnotou výnosu nad 20 000,00 eur spôsobom DHOZ. Kontrolné zistenia v kontrolovanom súbore zrealizovaného prevodu nehnuteľností MČ v roku 2023 vykazujú súlad s platnou a účinnou legislatívou a zistenia nevyžadujú prijatie opatrení na odstránenie nedostatkov.
Návrh správy bol vypracovaný miestnym kontrolórom 05.02.2024, osobne zo strany kontrolovaného subjektu prevzatý a prerokovaný dňa 05.02.2024 s prednostkou miestneho úradu, s vyjadrením kontrolovaného subjektu „bez pripomienok", vzatú na vedomie uznesení MZ č. 109/2024 dňa 27.02.2024.

Zo Správy č. 01/01/2025 o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku v správe a vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v roku 2024, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur vyplývalo, že v kontrolovanom období MČ zrealizovala jeden prevod nehnuteľností s hodnotou výnosu nad 20 000,00 eur spôsobom OVS. Kontrolné zistenia v kontrolovanom súbore dokumentov zrealizovaného prevodu nehnuteľností MČ v roku 2024 vykazujú súlad s platnou a účinnou legislatívou a kontrola nevyžaduje prijatie opatrení na odstránenie nedostatkov.
Návrh správy bol vypracovaný miestnym kontrolórom 07.01.2025, osobne zo strany kontrolovaného subjektu prevzatá a prerokovaná dňa 07.01.2025 s prednostkou miestneho úradu, s vyjadrením kontrolovaného subjektu „bez pripomienok", vzatú na vedomie uznesení MZ č. 185/2025 dňa 21.01.2025.

Obe kontroly boli vykonané v termíne, t. j. do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka.

Správy o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku v správe a vo vlastníctve mestskej časti Bratislava – Záhorská Bystrica v roku 2023 a v roku 2024 a Správy o kontrolnej činnosti miestneho kontrolóra za rok 2023 a za rok 2024 mala MČ zverejnené na svojom webovom sídle.

Záver:

Celkové príjmy MČ boli v roku **2023** vo výške **7 484 534,34 eur** a v roku **2024** vo výške **7 865 296,00 eur**, čo predstavovalo nárast o 380 761,66 eur oproti roku 2023, t. j. o 5,09 %. Príjmy v jednotlivých rokoch mali narastajúci charakter. Skutočné príjmy MČ za vybrané kategórie EK v období rokov 2022 až 2024 sú uvedené v Tabuľke č. 4.

Tabuľka č. 4 Príjmy za vybrané kategórie EK

Kategórie EK	Názov EK	Skutočnosť k 31.12.2022 v eur	Skutočnosť k 31.12.2023 v eur	Skutočnosť k 31.12.2024 v eur
110	Dane z príjmov a kapitálového majetku	1 455 970,71	1 643 499,71	1 971 712,86
120	Dane z majetku	798 890,72	808 159,72	1 075 192,72
130	Dane za tovary a služby	569 286,09	454 285,80	241 049,94
210	Príjmy z podnikania a z vlastníctva majetku	237 902,97	270 371,08	355 421,83
220	Administratívne poplatky a iné poplatky a platby	187 370,05	280 971,91	305 971,48
230	**Kapitálové príjmy**	436 061,00	94 386,72	78 915,00
290	Iné nedaňové príjmy	23 876,71	46 884,06	88 253,34
310	Tuzemské bežné granty a transfery	1 407 705,11	2 410 070,87	2 606 801,30
320	Tuzemské kapitálové granty a transfery	65 000,00	292 709,20	0,00
Spolu za vybrané príjmy		**5 182 063,36**	**6 301 339,07**	**6 723 318,47**

Zdroj: Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Z údajov v tabuľke vyplýva, že vybrané príjmy MČ v roku 2023 medziročne vzrástli **o 21,60 %,** pričom inflácia za rok 2023 dosiahla hodnotu 10,5 %. V roku 2024 vybrané príjmy vzrástli medziročne **o 6,70 %**, pričom inflácia za rok 2024 dosiahla hodnotu 2,8 %. Nárast príjmov v kontrolovanom období bol na vyššej úrovni ako bola inflácia.

Tabuľka č. 5 Príjmy z prevodu pozemkov

Ukazovateľ	Skutočnosť k 31.12.2023 v eur	Skutočnosť k 31.12.2024 v eur
Údaje zo záverečného účtu mesta	94 387,00	78 915,00
Údaje z výkazu FIN 1-12	94 386,72	78 915,00

Zdroj: Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Kontrolou bolo zistené, že výška kapitálových príjmov z predaja pozemkov za rok 2023 nekorešpondovala o sumu vo výške 0,28 eur medzi údajmi uvedenými v záverečnom účte MČ a údajmi vo výkaze FIN 1-12, kontrolovaný subjekt zdôvodnil tým, že v tabuľke k záverečnému účtu bola suma zaokrúhlená.
Ďalej bolo kontrolnou skupinou zistené, že výška kapitálových príjmov z predaja pozemkov za rok 2023 a 2024 uvedená v údajoch záverečného účtu MČ a v údajoch z výkazu FIN 1-12 nekorešpondovala (bola vyššia) so súčtom prijatých finančných prostriedkov získaných z prevodu nehnuteľného majetku MČ, ktoré boli v kontrolovanom období vo výške 147 386,72 eur (príjem finančných prostriedkov z prevodu nehnuteľného majetku MČ bol v roku 2023 vo výške 78 986,72 eur a v roku 2024 bol vo výške 68 400,00 eur). Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt do výšky kapitálových príjmov z predaja pozemkov v kontrolovanom období, uvedenej v údajoch záverečného účtu a v údajoch vo výkaze FIN 1-12, zahrnul okrem príjmov z predaja pozemkov (zmluvami uzavretými MČ), aj príjem z predaja stavby, príjem z predaja motorového vozidla a príjmy z podielu kapitálových príjmov z predaja majetku HM SR BA (zmluvami uzavretými HM SR BA).

Odporúčanie č. 3:
Upraviť názov položky „Príjmy z predaja pozemkov" v údajoch záverečného účtu MČ a v údajoch z výkazu FIN 1-12, tak aby korešpondovali s obsahom.

V kontrolovanom období MČ realizovala prevody nehnuteľného majetku spôsobom OVS a DHOZ. Prevod nehnuteľného majetku dobrovoľnou dražbou, priamym predajom a DHOZ s podmienkou nájmu, zámenou z DHOZ a iný nebol v kontrolovanom subjekte realizovaný. Počty jednotlivých spôsobov prevodu nehnuteľného majetku vrátane objemu finančných prostriedkov sú uvedené v Tabuľke č. 6.

Tabuľka č. 6 Prevody nehnuteľného majetku podľa spôsobu prevodu

Spôsoby prevodu majetku	Spolu za roky 2023 + 2024			
	Počet zmlúv	% podiel k celkovému počtu	objem finančných prostriedkov v eur/*	% podiel k celkovej sume
VOS	2	33,33	422 064,00	83,24
Dobrovoľná dražba	-	-	-	-
Priamy predaj	-	-	-	-
DHOZ	4	66,67	86 186,72	16,96
DHOZ s podmienkou nájmu	-	-	-	-
Zámena z DHOZ	-	-	-	-
Iné - Predaj podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona o majetku obcí	-	-	-	-
Spolu	**6**	**100,00**	**508 250,72**	**100,00**

Zdroj: spracované NKÚ SR z predložených spisov zmlúv k prevodu nehnuteľného majetku

MČ v roku 2023 vykazovala vyššie prírastky ako úbytky nehnuteľného majetku a v roku 2024 vykazovala vyššie úbytky ako prírastky nehnuteľného majetku (Tabuľka č. 7). Najväčší úbytok tvorila položka pozemkov v roku 2024 a to vo výške **8 628 409,07 eur.** Na základe podnetu mestskej kontrolórky hlavného mesta bola vykonaná rozsiahla

kontrola vlastného a zvereného majetku - pozemkov na účte 031 MČ, ktorá vyústila ku korekcii účtovného stavu pozemkov z dôvodu ich chybného zaúčtovania v predchádzajúcich rokoch (pozn. hodnota pozemkov vo výške **8 627 214,09 eur** bola odúčtovaná korekciou z účtu 031). Úbytky z predaja pozemkov predstavovali sumu **1 194,98 eur** (vyradenie pozemku predajom č. zml. 413 0001 24). Rozdiel medzi prírastkami a úbytkami nehnuteľného majetku bol v roku 2023 vo výške **1 266 360,27 eur** a v roku 2024 bol vo výške **-7 097 891,96 eur**. Rozdiel prírastkov a úbytkov spolu za roky 2023 a 2024 predstavoval sumu **-5 831 531,69 eur**.

Tabuľka č. 7 Prírastky a úbytky nehnuteľného majetku

Položka majetku	Obstarávacia cena v eur						
	Prírastky v roku 2023	Úbytky v roku 2023	Prírastky v roku 2024	Úbytky v roku 2024	Hodnota majetku k 31.12.2024	/Prírastky - Úbytky spolu/ za 2023 + 2024	Úbytky spolu (2023 + 2024)
Pozemky	601 647,09	71 306,19	455 558,43	8 628 409,07	7 043 273,96	-7 642 509,74	8 699 715,26
Stavby	736 019,37	0,00	1 075 958,68	1 000,00	18 252 474,69	1 810 978,05	1 000,00
Spolu	**1 337 666,46**	**71 306,19**	**1 531 517,11**	**8 629 409,07**	**25 295 748,65**	**-5 831 531,69**	**8 700 715,26**

Zdroj: Mestská časť Bratislava – Záhorská Bystrica

Z vyjadrenia kontrolovaného subjektu vyplýva, že MČ pri prevodoch nehnuteľného majetku dopredu plánuje za akým účelom budú získané finančné prostriedky použité. MČ použila finančné prostriedky získané z prevodov nehnuteľného majetku realizovaných v roku 2023 a 2024 pri budovaní športovo oddychového areálu Krče a pri kúpe pozemkov, ktoré plánujú využiť pri ďalšom rozvoji mestskej časti.

Za kontrolnú skupinu dňa 23.09.2025

Ing. Ľubomíra Titoňová
vedúca kontrolnej skupiny

Ing. Marek Halász
člen kontrolnej skupiny

Mgr. Anna Stankovičová
členka kontrolnej skupiny

Michaela Svetlíková, MA
členka kontrolnej skupiny

S obsahom protokolu o výsledku kontroly bol oboznámený dňa 24.09.2025

Ing. Jozef Krúpa
starosta obce