



OKRESNÁ PROKURATÚRA NOVÉ ZÁMKY
Radničná 3, 940 02 Nové Zámky

Obec Bajtava
Obecný úrad
Obecnému zastupiteľstvu
Bajtava 86
943 65 Bajtava

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
Pd 127/26/4404 – 2

Vybavuje
Mgr. Ján Harald Bernát

Nové Zámky
08.06.2026

Vec

Postup obce Bajtava pri prevode a nájme nehnuteľného majetku - **upozornenie prokurátora**

Podľa § 28 ods. 1 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o prokuratúre“) v spojení s § 4 ods. 1 písm. g) zákona o prokuratúre podávam

upozornenie prokurátora

pre porušenie zákona v postupe obce Bajtava pri prevode a nájme nehnuteľného majetku, a to § 9 ods. 1 písm. b) a f), § 9 ods. 2 písm. a), § 9a ods. 15 písm. f) bod 1., 2. a 3. a § 9aa ods. 2 písm. e) bod 1., 2. a 3. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

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 § 21 ods. 1 písm. b) zákona o prokuratúre *prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy preskúmaním postupu orgánov 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 § 29 ods. 1 zákona o prokuratúre *prokurátor podáva upozornenie orgánu verejnej správy, ktorého postup alebo nečinnosť namieta.*

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 vety prvej zákona o prokuratúre *ak sa orgán verejnej správy domnieva, že upozornenie prokurátora nie je dôvodné, upovedomí o tom v lehote podľa odseku 3 prokurátora.*

Odôvodnenie:

Vykonávajúc dozor nad dodržiavaním zákonov a iných všeobecne záväzných právnych predpisov, plniac tým úlohy prokuratúry v rámci netrestnej pôsobnosti jej činnosti, bola podľa § 30 zákona o prokuratúre v obci Bajtava (ďalej len „obec“) vykonaná previerka dodržiavania zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov v skončených veciach pod sp. zn. Pd 89/26/4404, ktorej predmetom bolo dodržiavanie zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov v postupe pri prevode a nájme nehnuteľného majetku.

Vykonanou previerkou som dospel k záveru, že vo vyššie uvedenom postupe obce bol porušený zákon, a to § 9 ods. 1 písm. b) a f), § 9 ods. 2 písm. a), § 9a ods. 15 písm. f) bod 1., 2. a 3. a § 9aa ods. 2 písm. e) bod 1., 2. a 3. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“).

Vyššie mnou uvedené tvrdenie preukazujú podľa hľadísk previerky postupne kategorizované a zoradené nasledujúce zistenia a s nimi súvisiace právne úvahy:

I. Náležitosti a zákonnosť zásad hospodárenia obce, najmä na skutočnosť, či obec zareagovala na zmeny právnej úpravy a zásady hospodárenia obsahujú minimálne požiadavky stanovené § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce, schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Bajtave (ďalej len „obecné zastupiteľstvo“) č. 72/2023 zo 14.12.2023 (ďalej len „zásady“) neobsahujú:

- podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila [§ 9 ods. 1 písm. b) zákona o majetku obcí];
- spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom [§ 9 ods. 1 písm. f) zákona o majetku obcí].

II. Či v súlade s ustanovením § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí obecné zastupiteľstvo schválilo spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce

Obecné zastupiteľstvo v žiadnej z preskúmaných vecí týkajúcich sa prevodu nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa samostatne (výslovne) neschválilo spôsob jeho prevodu [§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí].

Príklad: „Obecné zastupiteľstvo vo veci Alexandra Bongyu týkajúcej sa prevodu nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa uznesením č. 170/2025 prijatým na jeho XVIII. zasadnutí konanom 07.08.2025

schválilo

v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prevod majetku obce, a to časť pozemku parcely registra „C“ s parc. č. 238/1, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 48524 m², zapísanej na liste vlastníctva č. 1 pre okres Nové Zámky, obec Bajtava, k. ú. Bajtava, záujemcovi o kúpu Alexandrovi Bongyovi, bydliskom Jesenského 90/66, 943 01 Štúrovo, a to novovytvorenú parcelu registra „C“ s parc. č. 238/25, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 52 m², ktorá vznikla na podklade geometrického plánu č. 5/2024 vyhotoveného dňa 11.02.2024 Ing. Lebocz Alexander, 941 37 Strekov Brezová ulica 1250/3, IČO: 34691588, autorizačne overeným Ing. Lebocz Alexander, dňa 11.02.2024 a úradne overeným Okresným úradom Nové Zámky, katastrálny odbor, dňa 26.02.2024, č. 233/24. Predmetom prevodu vlastníckeho práva na záujemcu o kúpu je novovytvorená parcela registra „C“ s parc. č. 238/25, zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 52 m², a to za kúpnu cenu 1,50 €/m², t.j. spolu 78,00 EUR (slovom: sedemdesiatosem EUR nula centov)

Spôsob predaja majetku priamym predajom a to podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ako prípad hodný osobitného zreteľa, pre kupujúceho Alexander Bongya, bytom Jesenského 90/66, 943 01 Štúrovo za cenu stanovenú obecným zastupiteľstvom.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa je skutočnosť, že dotknutý pozemok sa nachádza vedľa pozemku a využitím tvoria neoddeliteľný celok a preto požiadal obecné zastupiteľstvo v Bajtave o odkúpenie uvedeného pozemku za účelom majetkového vysporiadania, nakoľko pozemok dlhodobo užíva. Obec predmetný pozemok nevyužíva. Kúpna zmluva bude uzatvorená v súlade s § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov. Kúpnu zmluvu a návrh na vklad na kataster vypracuje a hradí kupujúci.“

V hore naznačenej súvislosti považujem za potrebné dodať, že vo vyššie označenom a citovanom uznesení obecného zastupiteľstva sa síce spomína spôsob predaja majetku, tento však výslovne podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí schválený nebol, pričom v kontexte príslušná časť pôsobí skôr ako doplnok (odôvodnenie) k predchádzajúcej časti, ktorou sa prevod schválil.

III. Či uznesenia zastupiteľstiev týkajúce sa prevodov majetku a prenechávania majetku do nájmu obsahujú podstatné formálne a meritórne náležitosti, sú jasné, zrozumiteľné, určité tak, aby z nich bolo zrejmé, čo je ich predmetom a či tieto uznesenia boli platne obecným zastupiteľstvom prijaté s potrebným počtom prítomných, ako aj za uznesenie hlasujúcich poslancov

Obecné zastupiteľstvo v uznesení vydanom v každej z preskúmaných vecí týkajúcich sa prevodu nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa uviedla ako spôsob jeho predaja priamy predaj, hoci z jeho ostatných častí vyplýva, že ide o prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa; v tejto súvislosti poukážem na príklad uvedený v bode II. tohto upozornenia.

Obecné zastupiteľstvo v uznesení č. 152/2025 prijatom na jeho XIV. zasadnutí konanom 29.05.2025 vydanom vo veci Ing. Zoltána Benka, týkajúcej sa prevodu nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, uviedlo nesprávne ustanovenie, podľa ktorého prevod schválilo; uviedlo § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí (vychádzajúc zrejme z jeho znenia pred nadobudnutím účinnosti jeho novely č. 137/2023 Z. z.), malo uviesť § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí; obec toto vyššie označené (nesprávne) ustanovenie súčasne uviedla aj v zámere.

IV. Nakladanie s majetkom obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa

A. Či obec v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) bodu 1 zákona o majetku obcí zámer previesť majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku zverejnila na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje boli zverejnené najmenej do schválenia prevodu.

Obec v žiadnej z preskúmaných vecí nezverejnila [§ 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona o majetku obcí]:

- zámer iným vhodným spôsobom;
- všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku akýmkoľvek spôsobom; v tejto súvislosti poukazujem na skutočnosti a právne úvahy uvedené v bode IV. B tohto upozornenia.

B. Či osobitný zreteľ predaja je v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) bodu 2 zákona o majetku obcí riadne zdôvodnený a toto zdôvodnenie je v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce.

Obecné zastupiteľstvo v žiadnom z preskúmaných uznesení neuviedlo konkrétne ustanovenie zásad upravujúce dôvod hodný osobitného zreteľa; obecné zastupiteľstvo tieto dôvody uviedlo len slovné. Pre potrebu riadneho zdôvodnenia takéhoto postupu obce pri prevode jej (nie len) nehnuteľného majetku a jeho následnej preskúmateľnosti je zrejme potrebné konkrétne ustanovenie zásad uvádzať, a to nie len v uznesení o schválení prevodu, ale aj v iných súvisiacich uzneseniach, ktoré obecné zastupiteľstvo prijíma, vrátane jeho uvedenia v zámere (v ktorých rovnako uvedené nebolo); v tejto súvislosti poukazujem na príklad uvedený v bode II. tohto upozornenia.

C. Či všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola v súlade s ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) bodu 3 zákona o majetku obcí stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; s výnimkou prevodov v prípadoch, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur, pričom táto hodnota musí vychádzať z preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

Obecné zastupiteľstvo v každej z preskúmaných vecí schválilo prevod nehnuteľného majetku obce napriek tomu, že jeho všeobecná hodnota nebola určená znaleckým posudkom a ani preukázateľným porovnaním [§ 9a ods. 15 písm. f) bod 3. zákona o majetku obcí].

V. Prenechanie majetku obce do nájmu

A. Či obec v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) bodu 1 zákona o majetku obcí zámer prenajať majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa a všeobecnú hodnotu nájomného zverejnila na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje boli zverejnené najmenej do schválenia nájmu.

Obec nezverejnila [§ 9aa ods. 2 písm. e) bod 1. zákona o majetku obcí]:

- zámer iným vhodným spôsobom;
- všeobecnú hodnotu nájomného akýmkoľvek spôsobom; v tejto súvislosti poukazujem na skutočnosti a právne úvahy uvedené v bode V. C. tohto upozornenia.

B. Či osobitný zreteľ pri nájme majetku je v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) bodu 2 zákona o majetku obcí riadne zdôvodnený a toto zdôvodnenie je v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce.

Obecné zastupiteľstvo uznesením, ktorým schválilo nájom, neuviedlo konkrétne ustanovenie zásad upravujúce dôvod hodný osobitného zreteľa; obecné zastupiteľstvo tieto dôvody uviedlo len slovné. Pre potrebu riadneho zdôvodnenia takéhoto postupu obce pri nájme jej (nie len) nehnuteľného majetku a jeho následnej preskúmateľnosti je zrejme potrebné konkrétne ustanovenie zásad uvádzať, a to nie len v uznesení o schválení nájmu, ale aj v iných súvisiacich uzneseniach, ktoré obec prijíma, vrátane jeho uvedenia v zámere (v ktorých rovnako uvedené nebolo).

C. Či všeobecná hodnota nájomného bola v súlade s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) bodu 3 zákona o majetku obcí stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; s výnimkou nájmov v prípadoch, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci

Obecné zastupiteľstvo schválilo nájom napriek tomu, že jeho všeobecná hodnota nebola určená znaleckým posudkom a ani preukázateľným porovnaním [§ 9aa ods. 2 písm. e) bod 3. zákona o majetku obcí].

S poukazom na všetky vyššie uvedené zistenia a právne úvahy navrhujem obci prijať tieto **opatrenia**:

- 1) *doplniť zásady o zákonom o majetku obcí stanovené náležitosti [§ 9 ods. 1 písm. b) a f) zákona o majetku obcí];*
- 2) *samostatne (výslovne) schvaľovať spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce [§ 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí];*

- 3) v uzneseniach obecného zastupiteľstva o schválení prevodu nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa:
- používať zákonné pojmy zodpovedajúce tomuto spôsobu prevodu;
 - uvádzať správne ustanovenie zákona o majetku obcí upravujúce tento spôsob prevodu vlastníctva [§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí];
 - označovať presné ustanovenie zásad upravujúce dôvod hodný osobitného zreteľa [§ 9a ods. 15 písm. f) bod 2. zákona o majetku obcí];
- 4) pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa:
- zverejniť zámer aj iným vhodným spôsobom [§ 9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona o majetku obcí];
 - určovať všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku spôsobom zodpovedajúcim zákonu o majetku obcí a po jej určení ju zverejniť spôsobom zodpovedajúcim zákonu o majetku obcí [§ 9a ods. 15 písm. f) bod 1. a 3. zákona o majetku obcí];
- 5) v uzneseniach obecného zastupiteľstva o schválení nájmu nehnuteľného majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa označovať presné ustanovenie zásad upravujúce dôvod hodný osobitného zreteľa [§ 9aa ods. 2 písm. e) bod 2. zákona o majetku obcí];
- 6) pri prenechávaní nehnuteľného majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa:
- zverejniť zámer aj iným vhodným spôsobom [§ 9aa ods. 2 písm. e) bod 1. zákona o majetku obcí];

- *určovať všeobecnú hodnotu nájomného spôsobom zodpovedajúcim zákonu o majetku obcí a po jej určení ju zverejniť spôsobom zodpovedajúcim zákonu o majetku obcí [§ 9aa ods. 2 písm. e) bod 1. a 3. zákona o majetku obcí];*

Mgr. Ján Harald Bernát
prokurátor