

MATERIÁL NA ROKOVANIE OBECNÉHO ZASTUPITEĽSTVA OBCE KOŠOLNÁ SPRÁVA O UKONČENEJ KONTROLE Č. 1/2026

vykonanej na základe plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky obce na obdobie 1. polroka 2026

Kontrolu vykonala: Ing. Alena Gergelová, hlavná kontrolórka obce Košolná

Kontrolovaný subjekt: Obec Košolná, Obecný úrad, č. 44, 919 01 Suchá nad Parnou

Cieľ kontroly: Kontrola majetkových prevodov za rok 2025 podľa § 18f ods.1 písm. i) Zákona 369/1990 Zb. o majetku obcí rozšírená o kontrolu všetkých prevodov majetku obce za rok 2025

Kontrolované obdobie: rok 2025

Miesto a čas vykonania kontroly: Obecný úrad Košolná, homeoffice, január – február 2026

Súvisiace predpisy:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p.
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám
- Zákon č. 431/2001 Z. z. o účtovníctve
- Opatrenie MF SR 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 (Postupy účtovania)

Dôvodová správa:

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) o obecnom zriadení má hlavný kontrolór obce povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka; obec zverejní výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

Túto povinnú kontrolu som rozšírila na kontrolu všetkých prevodov nehnuteľného majetku obce za rok 2025.

Informácie o priebehu kontroly:

Ku kontrole som si vyžiadala všetky spisy o prevodoch nehnuteľného majetku obce, údaje z účtovníctva - analytické zápisy o znížení hodnoty nehnuteľného majetku z účtovníctva, tj. prehľad pohybov na účtoch 021 – stavby, 031 – pozemky, 541 – zostatková cena predaného dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku, 641 – tržby z predaja dlhodobého nehmotného a dlhodobého hmotného majetku, údaje z rozpočtovníctva týkajúce sa prijatých platieb za predaný nehnuteľný majetok. Údaje o uzatvorených zmluvách som čerpala z Centrálného registra zmlúv, kde sa povinne zverejňujú, alebo z webového sídla pri starších zmluvách, údaje z katastra nehnuteľností z verejne prístupného portálu <https://cica.vugk.sk/>, kde som overila povolenie vkladu do katastra nehnuteľností na nového vlastníka pozemku.

Výsledok kontroly:

1. Kontrola dodržiavania zákona o majetku obcí

Z predložených podkladov a kontrolou zverejnených zmlúv a uznesení OZ som zistila, že obec v roku 2025 predala nehnuteľný majetok 6 kupujúcim, pričom **ani jeden z prevodov neprekročil hodnotu 20 000 € podľa § 18f ods.1 písm. i) Zákona 369/1990 Zb.** o majetku obcí.

Všetky prevody boli realizované postupom podľa §9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, tj. ako prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Ide o spôsob prevodu,

ktorý by sa mal využívať v obmedzenej miere (uprednostnenie predaja súťažnou formou), avšak vo všetkých kontrolovaných prípadoch šlo o prevody v súlade so schválenými zásadami hospodárenia s majetkom obce.

Pozemky boli prevádzané za jednotnú cenu 45 €/m², ktorá bola takto stanovená na základe porovnania cien prostredníctvom realitnej kancelárie pre podobné druhy pozemkov na území obce, pričom aj v prípade rozdielov medzi cenou zistenou porovnaním bola pri predaji použitá pre všetkých občanov rovnaká cena. Zoznam predaných parciel vrátane ceny a kupujúcich je v nasledujúcej tabuľke:

Parc. č.	Druh pozemku	Výmera /m ²	Cena /m ²	Cena celkom	Všeobecná hodnota	Kupujúci
C 299/26	zastavaná plocha a nádvorie	31	45	1 395,00	1 247,75	Daniela Kičinová
C 304/22	zastavaná plocha a nádvorie	54	45	2 430,00	2 173,50	H. Feilová, M. Rybár
C 299/27	zastavaná plocha a nádvorie	55	45	2 475,00	2 213,75	Daniel Šimončíč
C 299/28	zastavaná plocha a nádvorie	35	45	1 575,00	1 408,75	I. Murárik, T.Hudeková
C 299/29	zastavaná plocha a nádvorie	73	45	3 285,00	2 938,25	Dominika Kováčsová
C 300/12	zastavaná plocha a nádvorie	135	45	6 075,00	6 647,40	R. Ostríž, D.Ostrížová
SPOLU		383		17 235,00	16 629,40	

Súčasťou kontroly prevodov bola aj kontrola dodržania formálneho postupu pri prevode majetku obce podľa zákona 138/1991 o majetku obcí:

- schválenie a zverejnenie zámeru prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa – na webovom sídle obce minimálne 15 dní pred schvaľovaním samotného prevodu
- schválenie prevodu nehnuteľnosti: pri prevodoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa uznesením OZ 3/5 väčšina všetkých hlasov (dodržanie osobitného vyššieho kvóra)
- uzatvorenie zmluvy – súlad zmluvy s uznesením OZ
- zverejnenie zmluvy v CRZ
- úhrada kúpnej ceny
- návrh na vklad do katastra nehnuteľností a povolenie vkladu

Všetky prevody boli realizované v súlade so zákonom o majetku obcí bez zistených nedostatkov.

2. Kontrola dodržiavania zákona o účtovníctve

V ďalšej časti kontroly som sa zamerala na kontrolu účtovania. Odpredaný nehnuteľný majetok je potrebné vyradiť z účtovnej evidencie. Podľa postupov účtovania sa majetok vyraduje z účtovníctva v deň uskutočnenia účtovného prípadu. Pri pozemkoch ide o deň odovzdania pozemku kupujúcemu, čo je v zmysle uzatvorených kúpnych zmlúv deň povolenia vkladu do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho. Hodnota vyradenia pozemku musí zodpovedať hodnote, v akej bol pozemok v účtovníctve obce vedený.

Kontrolou pozemkov odpredaných v roku 2025 som zistila, že v jednom prípade nebol majetok vôbec vyradený, v ostatných prípadoch bol dátum vyradenia iný ako deň vkladu do katastra nehnuteľností. Prehľad dátumu prevodu majetku, dátumu jeho vyradenia, účtovnej hodnoty a hodnoty vyradenia je v nasledujúcej tabuľke:

Parc. č.	Dátum prevodu vlastníctva	Dátum vyradenia	Účtovná hodnota	Hodnota vyradenia
C 299/26	19.8.2025	30.11.2025	40,92	
C 304/22	13.2.2025	30.11.2025	71,28	40,92
C 299/27	25.2.2025	30.11.2025	72,60	71,28
C 299/28	25.2.2025	30.11.2025	46,20	72,60
C 299/29	27.2.2025	30.11.2025	96,36	46,20
C 300/12	22.9.2025	Nevyradené	178,20	96,36
SPOLU prevody majetku za rok 2025			505,56	327,36

Obec teda omylom nevyradila z účtovníctva majetok v hodnote 178,20 €.

Kontrolou účtových dokladov som zistila, že obec v roku 2025 doúčtovala aj vyradenie majetku z roku 2024 v hodnote 423,72 € – oprava chyby z minulého účtovného obdobia.

Vyradenie stavieb z účtovníctva obce:

Na účte 021 – Stavby bolo dňa 30. 10. 2025 zaúčtované vyradenie stavby „Obecná splašková kanalizácia Košolná – 4. etapa“ v zostatkovej účtovnej hodnote 187 109,05 €.

Kontrolou zmlúv a podkladov som zistila, že obec dňa 1. 3. 2022 podpísala Zmluvu o spolupráci pri realizácii investície, názov stavby „Obecná splašková kanalizácia Košolná – 4. etapa“ so spoločnosťou Trnavská vodárenská spoločnosť, a.s. (ďalej len TAVOS), ktorej predmetom bolo vybudovanie predmetnej stavby z prostriedkov získaných do výšky 80 % hodnoty stavby od TAVOS ako investora stavby a z vlastných prostriedkov obce. Obec sa zaviazala, že po vybudovaní stavby, do pol roka od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia, prevedie jej výlučné vlastníctvo na TAVOS za cenu vo výške zálohy investora 167 808,58 €. Stavba bola vybudovaná a povolenie na jej užívanie bolo vydané 11. 10. 2023. Do majetku obce bola zaradená 9. 12. 2023 v hodnote 199 897,05 €.

Dňa 18. 2. 2025 schválilo Obecné zastupiteľstvo obce Košolná uznesenie č. 8/2025 o zámere prevodu kanalizácie do majetku TAVOS, zámer bol riadne zverejnený na webovom sídle obce aj so stanovenou všeobecnou hodnotou, ktorá bola podľa znaleckého posudku 67 800 € a následne sa malo na najbližšom zasadnutí schváliť uznesenie o samotnom prevode, ktoré však nebolo do dnešného dňa schválené. Účtovníčka obce omylom na základe pripravených podkladov (preberací protokol k odovzdaniu stavby, ktorý však nebol pre chýbajúce uznesenie podpísaný investorom) dňa 1. 11. 2025 tento majetok z účtovníctva obce vyradila.

Kontrolné zistenie č. 1: Obec vo všetkých prevodoch nevyrad'ovala prevedený nehnuteľný majetok v deň uskutočnenia účtovného prípadu, čím nekonala v súlade s § 1 ods. 1 zákona o účtovníctve a § 4 ods. 2 zákona o účtovníctve v nadväznosti na § 2 ods. 2 postupov účtovania pre obce, podľa ktorého „Pri nehnuteľnostiach obstaraných na základe zmluvy, pri ktorých sa vlastníctvo nadobúda povolením vkladu do katastra nehnuteľností a do nadobudnutia vlastníctva nadobúdateľ nehnuteľnosť užíva, dňom uskutočnenia účtovného prípadu je deň prevzatia nehnuteľnosti nadobúdateľom; u prevádzajúceho je dňom uskutočnenia účtovného prípadu deň odovzdania nehnuteľnosti. Ak sa vklad do katastra nehnuteľností nepovolí, účtovné zápisy sa zrušia.“. Vo všetkých prípadoch kontrolovaných prevodov pozemkov bol deň uskutočnenia účtovného prípadu určený v zmluve ako deň, ktorým bol povolený návrh na vklad do KN.

Odporúčanie: Doúčtovať vyradenie pozemku reg. C parc. Č. 300/12 a v budúcnosti účtovať vyradenie nehnuteľného majetku obce k správne dátumu.

Kontrolné zistenie č. 2: Obec vyradila z účtovníctva majetok v účtovnej zostatkovej hodnote 187 109,05 € bez preukázateľného dokladu (zmluva o prevode vlastníctva nehnuteľného majetku, odovzdávajúci a preberací protokol), čím porušila § 6 zákona o účtovníctve, podľa ktorého účtovná jednotka je povinná doložiť účtovné prípady účtovnými dokladmi a zároveň účtovanie účtovných prípadov v účtovných knihách vykoná účtovná jednotka účtovným zápisom iba na základe účtovných dokladov. Uvedeným postupom došlo k nepreukázateľnosti a nesprávnosti vykazovania majetku obce.

Odporúčanie: Opraviť účtovanie obce – zrušiť vyradenie majetku, resp. ho opätovne zaradiť v zostatkovej hodnote a doúčtovať do nákladov obce chýbajúce odpisy za obdobie od 1. 11. 2025. Spustiť proces schválenia prevodu majetku obce obecným zastupiteľstvom a až po jeho ukončení riadnym odovzdaním stavby do majetku investora majetok odúčtovať na základe riadnych a preukázateľných účtovných dokladov.

Záver:

1. Obec nepreviedla za rok 2025 žiadny nehnuteľný majetok ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €.
2. Kontrolou dodržiavania zákona o majetku obcí pri prevodoch nehnuteľného majetku obce ktorého všeobecná hodnota neprevýšila 20 000 € neboli zistené žiadne nedostatky.
3. Kontrolou vedenia účtovníctva boli zistené nedostatky pri účtovaní vyradenia majetku obce.

Doklady preukazujúce nedostatky:

- Príloha 1 – Vyradenie pozemkov – prehľad účtu 031 – Pozemky a pohybov na karte majetku
- Príloha 2 – Vyradenie stavby – prehľad účtu 021 – Stavby a Protokol o vyradení

Návrh správy bol vypracovaný a štatutárnemu orgánu obce doručený dňa 13. 2. 2026. Obec sa pred uplynutím lehoty na podanie námietok k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam a k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení vyjadrila, že voči návrhu správy nemá žiadne námietky.

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení: 31. 03. 2026

Lehota na splnenie prijatých opatrení: oprava účtovania do 31. 3. 2026 a zvyšné opatrenia dodržiavať priebežne

Správa bola vypracovaná a štatutárnemu orgánu obce doručená dňa 18. 2. 2026
Vypracovala: Ing. Alena Gergelová, hlavná kontrolórka obce Košolná

Návrh uznesenia OZ:

Obecné zastupiteľstvo berie na vedomie správu o ukončenej kontrole hlavnej kontrolórky č. 1/2026,

KONTÁ - POHYBY NA ÚČTOCH / Podľa účtov a dátumu dokladu

Obdobie pohybov: 01.2025 - 12.2025

SU AU a názov účtu	Den		Číslo dok.	Dop.	Dátum	Popis	Počiatočný stav 2025	MáDat'	Dal	Zostatok (+/-)
021 004 Kanalizácia - 4. etapa							199897.05			
59	22	2	30.10.2025			vyrad.kanaliz.4		0.00	199897.05	0.00
Celkom za účet 021 004								0.00	199897.05	0.00
ZOSTAVA CELKOM							199897.05	0.00	199897.05	0.00

Dlhodobý majetok

Dátum 26.01.2026

PROTOKOL O VYRADENÍ DLHODOBÉHO MAJETKU

Inventárne číslo 00098	Názov Kanalizácia 4. etapa
------------------------	----------------------------

Popis predmetu Kanalizácia 4. etapa
Dôvod vyradenia Likvidácia pre opotrebenie
Dátum vyradenia 01.11.2025

Nadobúdacia cena 199897.05 EUR

Účtovné odpisy 12788.00 EUR

Účtovná zost.cena 187109.05 EUR

Daňové odpisy 0.00 EUR

Daňová zost.cena 199897.05 EUR

Účastníci vyradenia (likvidácie)

Priezvisko a meno

Podpis

Martina Laskovská

.....

Poznámky

Vyradenie z majetku obce Košolná a prevod na spoločnosť Tavo, a.s.

Dňa 01.11.2025 , Košolnej

KONTÁ - POHYBY NA ÚČTOCH / Podľa účtov a dátumu dokladu

Obdobie pohybov: 01.2025 - 12.2025

SU AU a názov účtu	Den	Číslo dok.	Dop.	Dátum	Popis	Počiatkový stav 2025	MáDat	Dal	Zostatok (+/-)
031 000 Pozemky						331550.49			
59	9	1		02.05.2025	Vyrad. poz.2024		0.00	423.72	331126.77
59	24	1		01.11.2025	parc366zaradeni		6073.26	0.00	337200.03
59	25	1		30.11.2025	vyradenie pozem		0.00	327.36	336872.67
Celkom za účet 031 000							6073.26	751.08	336872.67
ZOSTAVA CELKOM						331550.49	6073.26	751.08	336872.67

Dlhodobý majetok

Dátum 30.06.2025

PREHLAD ÚČTOVNÝCH POHYBOV - Úbytky / Číslo

Obdobie 05.2025

Číslo	Názov	Dátum zm.	Doklad	Poh	VLAS	SRVS	OST	ES	Hodnota CELKOM	Poznámka
00060	Zastavané plochy a nádvorí									
	02.05.2025 9/2025 ID			Zni	151.80	0.00	0.00	0.00	151.80	304/10+304/12 Kocmál
	Celkom za číslo 00060				151.80	0.00	0.00	0.00	151.80	
00064	Vodné plochy									
	02.05.2025 9/2025 ID			Zni	175.56	0.00	0.00	0.00	175.56	367/1, 367/5 Jozef Baačik
	05.05.2025 9/2025 ID			Zni	96.36	0.00	0.00	0.00	96.36	367/6, 367/7 Jozef Laca
	Celkom za číslo 00064				271.92	0.00	0.00	0.00	271.92	
	Celkom za zostavu				423.72	0.00	0.00	0.00	423.72	

Dlhodobý majetok

Dátum 26.01.2026

PROTOKOL O ZNÍŽENÍ CENY DLHODOBÉHO MAJETKU

Inventárne číslo 00060

Názov Zastavané plochy a nádvorí

Číslo dokladu 25/2025 ID

Popis parc.304/22+299/26,27,28,29

Dátum zmeny 30.11.2025

HODNOTA ZNÍŽENIA 327.36 EUR
 zdroj VLAS 327.36 EUR
 zdroj SRVS 0.00 EUR
 zdroj OST 0.00 EUR
 zdroj ES 0.00 EUR

Dátum

Pečiatka a podpis