



M E S T O M A L A C K Y

Materiál na rokovanie Mestského zastupiteľstva mesta Malacky

Číslo materiálu: Z 3/2026

Názov materiálu:

<p>Správa z kontroly stavu pozemkov v majetku mesta</p>
--

Príloha: Zhrnutie a návrh uznesení

Spracovala: Ing. Petra Kožuchová, hlavná kontrolórka mesta

Predkladá: Ing. Petra Kožuchová, hlavná kontrolórka mesta

Malacky, dňa 12.02.2026

Zhrnutie a návrh uznesení

I. Zhrnutie

1.1. Východisko:

Plán kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky na I. polrok roku 2025 schválený uznesením MsZ č. 129/2024 zo dňa 12.12.2024.

1.2. Stručný súhrn informácií:

Kontrola bola vykonaná v období od 29.4.2025 do 19.1.2026 s prerušením od 26.6.2025 do 19.9.2025 a od 29.9.2025 do 8.12.2025

Cieľom kontroly bolo overenie evidencie pozemkov v majetku mesta a porovnanie stavu pozemkov v evidencii majetku so stavom evidovaným Úradom geodézie, kartografie a katastra SR.

Kontrolou boli identifikované viaceré nesúlady medzi evidenciou pozemkov v majetku mesta a údajmi na listoch vlastníctva, a to – niektoré pozemky nachádzajúce sa v evidencii majetku nie sú uvedené na listoch vlastníctva, niektoré pozemky uvedené na listoch vlastníctva nie sú v evidencii majetku a ďalej nepresné údaje o pozemkoch (nesprávna výmera, nesprávny druh pozemku, nesprávna výška spoluvlastníckeho podielu a duplicitne vedené pozemky).

Nesprávnou evidenciou pozemkov v majetku mesta došlo k porušeniu ust. § 7 ods. 1 zákona o účtovníctve a ust. §7 ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí.

Bolo navrhnuté opatrenie – opraviť nesprávne údaje v evidencii pozemkov v zmysle identifikovaných zistení.

1.3. Dôvodová správa:

Neuvádzame.

1.4. Iné náležitosti, ako napr. alternatívy a varianty riešenia, zdroje informácií:

Varianty správy neuvádzame.

Legislatívny rámec – Právne predpisy:

- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností

Použité podklady – zoznam preverených dokladov:

- Inventarizačný zápis účtu 031 – Pozemky k 31.12.2024
- Inventúrny súpis pozemkov k 31.12.2024
- Zoznam majetku – pozemkov – podľa kategorizácie k 31.12.2024
- Zoznam majetku – pozemkov zvereného do správy rozpočtových a príspevkových organizácií
- Inventárne karty hmotného investičného majetku – pozemkov
- Výpisy z listov vlastníctva – predovšetkým LV č. 2935, 10350, 2414 (katastrálne územie Malacky) a 949 (katastrálne územie Plavecký Štvrtok)

Zhrnutie a návrh uznesenia

II. Návrh uznesenia

2.1. Návrh uznesenia predkladateľa:

Mestské zastupiteľstvo v Malackách

berie na vedomie

Správu z kontroly stavu pozemkov v majetku mesta (mat. č. Z 3/2026).

Správa z vykonanej kontroly

V zmysle uzn. MsZ č. 129/2024 zo dňa 12.12.2024 a v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov bola v čase od 29.4.2025 do 19.1.2026 s prerušením od 26.6.2025 do 19.9.2025 a od 29.9.2025 do 8.12.2025 vykonaná

Kontrola stavu pozemkov v majetku mesta

Cieľ kontroly: Kontrola evidencie pozemkov v majetku mesta a porovnanie stavu pozemkov v evidencii majetku so stavom evidovaným Úradom geodézie, kartografie a katastra SR.

Kontrolované obdobie: stav k 31.12.2024

Kontrolovaný subjekt: mesto Malacky

Vedúci kontrolovaného subjektu: Ing. Ľubica Čikošová, prednostka MsÚ

Vedúci oddelení zodpovední za preverovanú oblasť:

Bc. Katarína Orgoňová, vedúca Oddelenia ekonomiky

Mgr. Lenka Paráková, vedúca Oddelenia právneho

Kontrolu vykonala: Ing. Petra Kožuchová

Legislatívny rámec – Právne predpisy:

- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra SR č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon o katastri nehnuteľností

Použité podklady – zoznam preverených dokladov:

- Inventarizačný zápis účtu 031 – Pozemky k 31.12.2024
- Inventúrny súpis pozemkov k 31.12.2024
- Zoznam majetku – pozemkov – podľa kategorizácie k 31.12.2024
- Zoznam majetku – pozemkov zvereného do správy rozpočtových a príspevkových organizácií
- Inventárne karty hmotného investičného majetku – pozemkov

- Výpisy z listov vlastníctva – predovšetkým LV č. 2935, 10350, 2414 (katastrálne územie Malacky) a 949 (katastrálne územie Plavecký Štvrtok)

Pozemky ako dlhodobý hmotný majetok mesto účtuje v účtovej triede 0, na príslušný účet účtovej skupiny 03, na základe § 25 ods. 1 a 2 a § 33 ods. 8 Opatrenia Ministerstva financií SR č. MF/14454/2022-36 z 12.12.2022, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre obce, vyššie územné celky a nimi zriadené rozpočtové a príspevkové organizácie. V zmysle tohto opatrenia sa v analytickej evidencii pozemkov uvádza katastrálne územie, parcelné číslo, výmera pozemku, druh pozemku podľa listu vlastníctva a jednotková cena za výmeru pozemku.

Stav majetku mesta – pozemkov je evidovaný v informačnom systéme Cora Geo a je podkladom k vykonaniu inventarizácie a taktiež má byť priebežne aktualizovaný podľa vývoja stavu pozemkov mesta.

Evidencia majetku mesta na účte 031 – Pozemky obsahuje k 31.12.2024 pozemky v majetku mesta v celkovej hodnote 7 869 008,66 €. Stav pozemkov a ich hodnota bola súčasťou účtovnej závierky a predmetom inventarizácie majetku a záväzkov k 31.12.2024. Podľa inventarizačných zápisov neboli inventarizáciou ukončenou 25.1.2025 zistené inventarizačné rozdiely.

Pozemky, ktorých vlastníkom je mesto Malacky, sú evidované Úradom geodézie, kartografie a katastra SR na viacerých listoch vlastníctva, prevažná časť z nich je evidovaná na štyroch listoch vlastníctva a to LV 2935, LV 10350 a LV 2414 v katastrálnom území Malacky a LV 949 v katastrálnom území Plavecký Štvrtok. Na ďalších listoch vlastníctva sú evidované pozemky, na ktorých má mesto Malacky spoluvlastnícky podiel.

Predmetom kontroly bolo komplexné posúdenie evidencie stavu majetku – pozemkov mesta. Kontrolou boli porovnané údaje z Úradu geodézie, kartografie a katastra SR z listov vlastníctva vlastníka mesto Malacky s evidenciou majetku mesta na účte 031 – Pozemky. Zisťovaný bol súlad oboch databáz.

Celkový počet pozemkov, ktorý bol v evidencii stavu majetku takto overený bol 1 433 pozemkov. Z tohto počtu bol u 1 051 pozemkov zistený súlad s údajmi uvedenými na listoch vlastníctva.

Nesúlady identifikované medzi evidenciou pozemkov v majetku mesta a údajmi na listoch vlastníctva boli nasledovné:

- 78 pozemkov v evidencii majetku nebolo nájdených na listoch vlastníctva z viacerých dôvodov – pozemok neexistuje, nie sú známe údaje o vlastníkoch pozemku, vlastníkom pozemku je iná osoba.
- 129 pozemkov, ktoré sú uvedené na listoch vlastníctva mesta Malacky a nenachádzajú sa v evidencii majetku mesta. Mesto teda vlastní pozemky, ktoré nie sú v jeho evidencii vedené a vykazované v majetku. K tomuto počtu pozemkov je potrebné uviesť, že pri kontrole sa pracovalo s evidenciou pozemkov k 31.12.2024. Po dôkladnom skúmaní uvedených pozemkov bolo zistené, že v dvoch prípadoch boli pozemky zverené do správy príspevkovej organizácii od 1.1.2025 a v troch prípadoch bol daný pokyn na zaradenie pozemkov do majetku mesta v apríli roku

2025, takže sa nemohli nachádzať v evidencii k 31.12.2024. Vo viacerých prípadoch bolo tiež identifikované prečíslenie parciel, v evidencii však mesta zostali uvedené pôvodné parcelné čísla.

Ďalej boli identifikované tieto nepresnosti v evidencii pozemkov v majetku mesta:

- 89 pozemkov, pri ktorých je v evidencii majetku uvedená nesprávna výmera v porovnaní s údajmi na listoch vlastníctva,
- 43 pozemkov, pri ktorých je v evidencii majetku uvedený nesprávny druh pozemku v porovnaní s údajmi na listoch vlastníctva,
- 79 pozemkov, pri ktorých nie je v evidencii majetku prepočítaná výmera pozemkov podľa výšky spoluvlastníckeho podielu,
- 64 pozemkov, ktoré sú v evidencii majetku uvedené duplicitne, resp. v niekoľkých prípadoch viacnásobne.

Podrobné podklady o všetkých zistených nesprávnych údajoch sú uvedené v prehľadoch, ktoré boli odovzdané povinnej osobe.

Nesprávnou evidenciou majetku došlo k porušeniu ust. § 7 ods. 1 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v zmysle ktorého: *„Účtovná jednotka je povinná účtovať tak, aby účtovná závierka poskytovala verný a pravdivý obraz o skutočnostiach, ktoré sú predmetom účtovníctva, a o finančnej situácii účtovnej jednotky.“*

Nesprávnym vedením majetku mesta v účtovníctve bolo porušené aj ust. § 7 ods. 2 písm. d) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorého sú orgány obce povinné viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu – zákona o účtovníctve.

Návrh opatrení

Opraviť nesprávne údaje v evidencii pozemkov v zmysle identifikovaných zistení. Po zosúladení údajov v evidencii majetku s údajmi v katastri dôjde aj k zmene celkovej hodnoty pozemkov.

ZÁVER

Kontrolou boli zistené rozdiely medzi skutočným stavom vlastníctva pozemkov na základe listov vlastníctva Úradu geodézie, kartografie a katastra SR a stavom evidencie majetku na účte 031 – Pozemky.

Nesprávnou evidenciou pozemkov v majetku mesta došlo k porušeniu ust. § 7 ods. 1 zákona o účtovníctve a ust. §7 ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí.

Bolo navrhnuté opatrenie – opraviť nesprávne údaje v evidencii pozemkov v zmysle identifikovaných zistení.

V zmysle ust. § 21 ods. 1 písm. b) zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov **je povinná osoba oprávnená podať v lehote určenej oprávnenou osobou písomné námietky k pravdivosti, úplnosti alebo preukázateľnosti zistených nedostatkov, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení uvedeným v návrhu správy.** Ak povinná osoba k pravdivosti, úplnosti alebo preukázateľnosti zistených nedostatkov, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení uvedeným v návrhu správy **nepredloží námietky v určenej lehote, považujú sa zistené nedostatky a navrhnuté odporúčania, lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a lehota na predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení za akceptované.**

Povinná osoba doručila v určenej lehote vyjadrenie k návrhu správy, v ktorom nepodala námietky k popísaným zisteniam, ale uviedla príčiny identifikovaných nesúládov nasledovne:

- Nezohľadnenie zmeny stavu v evidencii majetku mesta po zapísaní geometrických plánov do katastra nehnuteľností, pričom geometrické plány zadávali viaceré útvary a oddelenia MsÚ (k príprave stavieb, po kolaudácii stavieb), tieto sa doposiaľ nesústredovali na jednom mieste, na Oddelení právnom, pričom **sa navrhuje nasledovné opatrenie:**

Všetky geometrické plány budú odovzdávané na Oddelenie právne, ktoré interným oznámením adresovaným Oddeleniu ekonomiky zabezpečí, aby bola vykonaná zmena aj v evidencii majetku mesta, a to v prípade, že sa geometrický plán zapíše do katastra nehnuteľností a jeho zápisom vzniká zmena v stave majetku.

- Nezohľadnenie zmien stavu v evidencii majetku mesta po zmenách vykonaných na základe zmlúv o prevode nehnuteľného majetku mesta (zmluvy kúpne, darovacie, zámenné) v minulých obdobiach pred rokom 2015, pričom **sa navrhuje nasledovné opatrenie:**

Zmeny v evidencii majetku budú nahliadnutím do zbierky listín katastra nehnuteľností a porovnaním so zmluvnou evidenciou vedenou mestom vysporiadané tak, aby skutkový stav bol súladný s platným zápisom v katastri nehnuteľností.

Lehota na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení:

26.06.2026

Lehota na predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení:

30.11.2026

Správa z vykonanej kontroly bola dňa 27.01.2026 odovzdaná zástupcom povinnej osoby – Ing. Ľubici Čikošovej, prednostke MsÚ, Bc. Kataríne Orgoňovej, vedúcej OE a Mgr. Lenke Parákovej, vedúcej OP. V zmysle ust. § 22 ods. 6 zákona č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a o zmene a doplnení niektorých zákonov bola týmto dňom kontrola ukončená.

Dátum vypracovania správy: 27.01.2026

Správu vypracovala:

Ing. Petra Kožuchová - hlavná kontrolórka mesta