



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Správa o výsledku kontroly č. 1/2026 - „Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2025, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení“

SPRÁVU PREDKLADÁ: V zmysle § 18f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
– Hlavná kontrolórka mesta Stará Turá.

Cieľ kontroly: Preveriť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia so zameraním na dodržiavanie zákonnosti pri hospodárení s majetkom mesta.

Predmet kontroly:

- preveriť prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur,
- skontrolovať, či sú prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta realizované v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Kontrolované obdobie: rok 2025

VÝSLEDOK KONTROLY

Kontrola bola vykonaná v období od 08.01.2026 do 11.02.2026.

Vzhľadom k tomu, že kontrolou boli zistené nedostatky – 4 kontrolné zistenia, bol vypracovaný návrh správy a primátor mesta mal oprávnenie v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite podať v stanovenej lehote - do 05.02.2026, písomné námietky k pravdivosti, úplnosti alebo preukázateľnosti zistených nedostatkov, k navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení. Písomné námietky k zisteným nedostatkom, k navrhnutým odporúčaniam a k stanoveným lehotám boli doručené. Prvá námietka sa týkala nedostatku identifikovaného ako kontrolné zistenie č. 1 a navrhnutých odporúčaní č. 1 a 2, druhá námietka sa týkala nedostatku identifikovaného ako kontrolné zistenie č. 4 a návrhu odporúčania č. 6 a námietky č. 3 a 4 sa týkali stanovených lehôt. Hlavná kontrolórka preverila opodstatnenosť jednotlivých námietok k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam a k stanoveným lehotám a dňa 11.02.2026 bola vypracovaná Správa o výsledku kontroly, v ktorej hlavná kontrolórka v prípade námietok k stanoveným lehotám konštatovala opodstatnenosť a stanovila nové lehoty a v prípade ostatných dvoch námietok k zisteným nedostatkom a navrhnutým odporúčaniam konštatovala čiastočnú opodstatnenosť a neopodstatnenosť námietok. Správa o výsledku kontroly obsahovala odôvodnenie neopodstatnenosti, resp. čiastočnej opodstatnenosti ku každej námietke vyjadrenej v stanovisku kontrolovanej osoby.

Lehota na predloženie písomného zoznamu opatrení prijatých na odstránenie nedostatkov je stanovená do **10.04.2026**. Lehota na predloženie dokumentácie preukazujúcej splnenie prijatých opatrení je stanovená do **20.05.2026**.

Pri kontrole bola použitá legislatíva:

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“)
2. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“)
3. Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej ako „zákon o finančnej kontrole a audite“ alebo „zákon č. 357/2015 Z. z.“)



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

4. Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií)
5. Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „Obchodný zákonník“)
6. Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o registri partnerov verejného sektora“)

1. Základné informácie o kontrole

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení je hlavný kontrolór povinný 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. Táto povinnosť je naviazaná na zistenie všeobecnej hodnoty majetku. Zisťovanie všeobecnej hodnoty majetku je podľa zákona o majetku obcí povinné pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta priamym predajom a z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. V prípade prevodu majetku na základe obchodnej verejnej súťaže zákon o majetku obcí takúto povinnosť nestanovuje.

Hlavná kontrolórka sa pri výkone kontroly zamerala na kontrolu dodržiavania a uplatňovania zákona o majetku obcí a na dodržiavanie a uplatňovanie platných a účinných Zásad hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá, ktoré boli schválené mestským zastupiteľstvom uznesením č. 14-12/2023 dňa 13.12.2023 (ďalej len „zásady hospodárenia“).

Ku kontrole prevodov vlastníctva majetku mesta si hlavná kontrolórka vyžiadala úplné a kompletne spisy preukazujúce vykonanie prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta za rok 2025. Kontrola bola vykonaná na základe predloženia ďalšej súvisiacej spisovej dokumentácie a na základe osobného stretnutia so zodpovednou zamestnankyňou MsÚ dňa 23.01.2025.

Z predložených spisov ku kontrole prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku mesta sú vybraté tie spisy, u ktorých išlo o prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 Eur, pričom kontrola sa vzťahuje na tie prevody nehnuteľného majetku, ktoré boli ukončené v roku 2025 – za dátum ukončenia sa na účely kontroly považuje dátum povolenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností.

Podľa § 9 a ods. 1 zákona o majetku obcí prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Mesto v roku 2025 nerealizovalo prevod nehnuteľného majetku dobrovoľnou dražbou, ani priamym predajom.

Na základe obchodnej verejnej súťaže bol zrealizovaný jeden prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 Eur a ktorý bol predmetom kontroly. Všetky ostatné prevody vlastníctva majetku boli realizované z dôvodu hodného osobitného zreteľa, teda postupom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí, pričom všeobecná hodnota majetku ani v jednom takomto prípade nebola vyššia ako 20 000 Eur.



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

1. Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2025

Na základe Oznámenia o začatí kontroly č. 1/2026, ktoré bolo kontrolovanému subjektu doručené dňa 07.01.2026, bolo súčasne vyžiadané predložiť spisovú dokumentáciu týkajúcu sa všetkých prevodov nehnuteľného majetku mesta za rok 2025. Na základe predloženej spisovej dokumentácie je spracovaná Tabuľka č. 1 dokumentujúca prevody nehnuteľného majetku mesta, ktoré boli zrealizované (prevedené = vklad do katastra nehnuteľností) v roku 2025.

Tabuľka č. 1 Prevody nehnuteľného majetku mesta v roku 2025

Spôsob prevodu podľa zákona o majetku obcí	Súhlas s prevodom = Uznesenie MsZ číslo/zo dňa	Predmet prevodu	Kúpna cena celkom v Eur	Stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku	Dátum prevodu (= dátum povolenia vkladu do KN)
Dôvod hodný osobitného zreteľa – § 9a ods. 15 písm. f)	20-25/2025 z 26.02.2025	Pozemok reg. C KN parc. č. 12650/41 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m ² Kúpna zmluva č. 10/MAJ/HLZ/2025	453,60 (15,12 €/m ²)	Na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta – Kúpna zmluva č. 25/MAJ/HLZ/2023 (https://www.crz.gov.sk/data/att/4289056.pdf?csrt=11952313906976522520)	23.06.2025
Dôvod hodný osobitného zreteľa – § 9a ods. 15 písm. f)	13-25/2025 z 26.02.2025	Pozemok reg. C KN parc. č. 1563/125 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 91 m ² Kúpna zmluva č. 13/MAJ/HLZ/2025	2 783,69 (30,59 €/m ²)	Na základe Znaleckého posudku č. 29/2024 zo dňa 02.09.2024.	06.06.2025
Dôvod hodný osobitného zreteľa – § 9a ods. 15 písm. f)	11-25/2025 z 26.02.2025	Pozemok reg. C KN parc. č. 1563/123 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 46 m ² Kúpna zmluva č. 14/MAJ/HLZ/2025	1 407,14 (30,59 €/m ²)	Na základe Znaleckého posudku č. 29/2024 zo dňa 02.09.2024.	08.12.2025
Dôvod hodný osobitného zreteľa – § 9a ods. 15 písm. f)	- 12-25/2025 z 26.02.2025 - 12-27/2025 z 25.06.2025	Pozemok reg. C KN parc. č. 1563/124 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 77 m ² Kúpna zmluva č. 15/MAJ/HLZ/2025	2 355,43 (30,59 €/m ²)	Na základe Znaleckého posudku č. 29/2024 zo dňa 02.09.2024.	07.07.2025
Dôvod hodný osobitného zreteľa – § 9a ods. 15 písm. f)	17-25/2025 z 26.02.2025	Pozemok reg. C KN parc. č. 1563/135 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 106 m ² Kúpna zmluva č. 16/MAJ/HLZ/2025	3 242,54 (30,59 €/m ²)	Na základe Znaleckého posudku č. 29/2024 zo dňa 02.09.2024.	01.07.2025



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Dôvod hodný osobitného zreteľa – § 9a ods. 15 písm. f)	15-25/2025 z 26.02.2025	Pozemok reg. C KN parc. č. 1563/127 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 29 m ² Kúpna zmluva č. 18/MAJ/HLZ/2025	887,11 (30,59 €/m ²)	Na základe Znaleckého posudku č. 29/2024 zo dňa 02.09.2024.	01.07.2025
Dôvod hodný osobitného zreteľa – § 9a ods. 15 písm. f)	14-25/2025 z 26.02.2025	Pozemok reg. C KN parc. č. 1563/126 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 40 m ² Kúpna zmluva č. 19/MAJ/HLZ/2025	1 223,60 (30,59 €/m ²)	Na základe Znaleckého posudku č. 29/2024 zo dňa 02.09.2024.	16.07.2025
Dôvod hodný osobitného zreteľa – § 9a ods. 15 písm. f)	19-25/2025 z 26.02.2025	- Pozemok reg. C KN parc. č. 1563/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 133 m ² - Pozemok reg. C KN parc. č. 1563/132 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m ² Kúpna zmluva č. 20/MAJ/HLZ/2025	7 678,09 (30,59 €/m ²)	Na základe Znaleckého posudku č. 29/2024 zo dňa 02.09.2024.	01.07.2025
Obchodná verejná súťaž - § 9a ods. 1 písm. a)	9-27/2025 z 25.06.2025	Pozemok reg. C KN parc. č. 440/1 – záhrada o výmere 416 m ² Kúpna zmluva č. 30/MAJ/HLZ/2025	42 556,80 (102,30 €/m ²)	Nevyžaduje sa	21.08.2025
Dôvod hodný osobitného zreteľa – § 9a ods. 15 písm. f)	8-27/2025 z 25.06.2025	- Pozemok reg. C KN parc. č. 4481/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 285 m ² - Diel č. 2 o výmere 2 m ² z pozemku reg. C KN parc. č. 4481/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5820 m ² Kúpna zmluva č. 31/MAJ/HLZ/2025	1 742,09 (6,07 €/m ²)	Na základe Znaleckého posudku č. 21/2025 zo dňa 10.02.2025.	21.11.2025

Z tabuľky je zrejmé, že v roku 2025 bol zrealizovaný len jeden prevod nehnuteľného majetku mesta, kedy všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola vyššia ako 20 000 Eur – prevod na základe obchodnej verejnej súťaže.

V prípade prevodov nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa ani v jednom prípade všeobecná hodnota prevádzaného majetku nebola vyššia ako 20 000 Eur. Všeobecná hodnota prevádzaného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa bola v 8 prípadoch stanovená



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

znaleckým posudkom a v 1 prípade mesto pri určení hodnoty prevádzaného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa vychádzalo z preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) bod 3 zákona o majetku obcí.

Ustanovenie § 9a ods. 15 písm. f) bod 3 zákona o majetku obcí uvádza: „všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.“

2.1. Kontrola prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta na základe obchodnej verejnej súťaže – pozemok reg. C KN parc. č. 440/1 (spisy: 4588/2025 a 3791/2025)

Mesto vyhlásilo obchodnú verejnú súťaž (OVS) o najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy na predaj nehnuteľného majetku mesta na ulici Družstevná v Starej Turej - pozemok reg. C KN parc. č. 440/1, druh pozemku: záhrada o výmere 416 m², v k. ú. Stará Turá, mesto Stará Turá, okres Nové Mesto nad Váhom, zapísaná na Okresnom úrade Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor na liste vlastníctva č. 1 v prospech mesta Stará Turá, vlastnícky podiel 1/1.

Mestské zastupiteľstvo Stará Turá (ďalej len „MsZ“) schválilo spôsob prevodu obchodnou verejnou súťažou podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí a súťažné podmienky podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí uznesením č. 21-25/2025 dňa 26.02.2025 (uznesenie je súčasťou spisovej dokumentácie). Predmetným uznesením boli v súlade s § 18 ods. 1 zásad hospodárenia schválení 3 členovia súťažnej komisie na vyhodnotenie OVS z radov poslancov a to Jakub Martin Adamkovič, Mgr. Matej Antálek a Ing. Peter Pecho. V rámci schválených súťažných podmienok nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku mesta. – Prevod predmetného nehnuteľného majetku bol podmienený súhlasom mestského zastupiteľstva podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí.

Podľa § 14 ods. 1 platných zásad hospodárenia prebytočným majetkom je hnutelý a nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta, ktorý mesto trvale alebo prechodne (dočasne) nevyužíva na plnenie svojich úloh. O prebytočnosti nehnuteľného majetku podľa § 14 ods. 2 zásad hospodárenia rozhoduje mestské zastupiteľstvo.

Kontrolou bolo zistené, že MsZ nerozhodlo o vyhlásení predmetného nehnuteľného majetku mesta za prebytočný. Ani predkladaná dôvodová správa na zasadnutie MsZ dňa 26.02.2025, týkajúca sa schválenia spôsobu prevodu a súťažných podmienok, neobsahuje zdôvodnenie prebytočnosti tohto majetku na základe analýzy jeho využiteľnosti pre rozvoj mesta. Rovnako dôvodová správa neobsahuje ani posúdenie a zdôvodnenie výhodnosti navrhovaného prevodu tohto nehnuteľného majetku.

Kontrolné zistenie č. 1 po vyhodnotení námietky č. 1 uvedené v Správe o výsledku kontroly:

Vzhľadom na nejednoznačnú úpravu kritérií prebytočnosti majetku v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá nie je možné konštatovať, či mestské zastupiteľstvo pred prevodom nehnuteľného majetku mesta – pozemok reg. C KN parc. č.



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

440/1, malo, resp. nemalo rozhodnúť o vyhlásení tohto majetku za prebytočný podľa § 14 ods. 2 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá.

Na obchodnú verejnú súťaž sa vzťahuje § 281 až § 288 Obchodného zákonníka.

Kontrolné zistenie č. 1 a návrh odporúčania č. 1 a 2 uvedené v návrhu správy, voči ktorým kontrolovaný subjekt vzniesol námietku č. 1:

Kontrolné zistenie č. 1:

Mestské zastupiteľstvo pred prevodom nehnuteľného majetku mesta – pozemok reg. C KN parc. č. 440/1, nerozhodlo o vyhlásení tohto majetku za prebytočný podľa § 14 ods. 2 Zásad hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá.

Návrh odporúčania č. 1:

Zabezpečiť, aby pred prevodom nehnuteľného majetku mesta mestské zastupiteľstvo rozhodlo o jeho prebytočnosti na základe analýzy jeho využiteľnosti pre rozvoj mesta.

Návrh odporúčania č. 2:

Zabezpečiť, aby podklady pre rozhodovanie mestského zastupiteľstva k navrhovanému spôsobu prevodu nehnuteľného majetku mesta obsahovali posúdenie a zdôvodnenie výhodnosti alebo nevyhnutnosti navrhovaného spôsobu prevodu majetku.

Kontrolovaný subjekt námietkou č. 1 ku kontrolnému zisteniu č. 1 a navrhnutému odporúčaniu č. 1 a 2 namietal nasledovne: „Žiadny všeobecne záväzný právny predpis ani interný normatívny predpis mesta neukladá mestskému zastupiteľstvu rozhodnúť o vyhlásení majetku za prebytočný pred jeho prevodom spôsobom obchodnej verejnej súťaže. Prebytočnosť je právny pojem, resp. legislatívna skratka, ktorá sa vyskytuje v zákone č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v účinnom znení (ďalej len „zákon o majetku obcí“) v dvoch ustanoveniach, konkrétne v § 7a ods. 2 a § 9 ods. 1 písm. g) zákona o majetku obcí. Na základe historického výkladu právneho pojmu „prebytočnosť“ je teda nepochybné, že ako taký sa nevzťahuje na majetok mesta ako homogénny celok, ale na úzku množinu majetku – nehnuteľných vecí, ktoré prešli do majetku mesta zo štátu a mali svoje výslovné účelové určenie, ktoré mali obce podľa § 7a ods. 1 povinnosť zachovať, prípadne možnosť zrušiť práve rozhodnutím o prebytočnosti a neupotrebitelnosti takéhoto majetku. Druhým ustanovením, kde sa objavuje pojem „prebytočnosť“ v zákone o majetku obcí je už vyššie spomenutý § 9 ods. 1 písm. g), kam bol tento pojem doplnený novelou zákona o majetku obcí č. 137/2023 Z. z. zmena zákona o majetku obcí a zákona o obecnom zriadení zo dňa 30. marca 2023, ku ktorému dôvodová správa uvádzala: „*Písmenom h*) (z dôvodu pozmeňujúcich návrhov dnes písmeno g)) *sa dopĺňa, aby zásady hospodárenia s majetkom obce upravili aj kritériá pre určenie prebytočného a neupotrebitelného majetku obce na účely prevodu vlastníctva majetku obce a prenechania majetku obce do nájmu. Stanovením jasných kritérií sa zjednoduší proces určovania prebytočného a neupotrebitelného majetku a nebudú vznikať rozdiely v procese rozhodovania o takom majetku.*“ Z dôvodovej správy však nijakým spôsobom nevyplýva, že by sa rozhodovanie o prebytočnosti a neupotrebitelnosti majetku malo vzťahovať na akýkoľvek majetok mesta. Mesto Stará Turá síce formálne naplnilo zákonnú povinnosť stanoviť v zásadách hospodárenia kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný prijatím aktualizovaných zásad hospodárenia dňa 13. decembra 2023, kde v ustanoveniach § 14 a § 15 zásad terminologicky vychádza z vyššie uvedeného zákona o správe majetku štátu, avšak nijakým spôsobom nerozširuje aplikáciu týchto ustanovení nevyhnutne na akýkoľvek majetok mesta. Zákonná, ako aj interná úprava povinnosti určenia kritérií prebytočnosti a neupotrebitelnosti majetku mesta by sa podľa v



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

súčasnosti účinnej právnej úpravy mala vzťahovať výlučne na rozhodovanie podľa § 7a ods. 2 zákona o majetku obcí.

Ustanovenie § 9a zákon o majetku obcí procesne definuje všeobecnú právnu úpravu spôsobov prevodu majetku mesta a v tomto ustanovení nie je žiadna zmienka o potrebe rozhodovania o určení majetku za prebytočný alebo neupotrebiteľný. Rozširovanie dôvodov neplatnosti právneho úkonu mesta pri prevodoch majetku o iné ako rozpor s uvedenými ustanovenia nie je prípustné, čo konštatoval napríklad aj Okresný súd v Poprade v bodoch 21. a 24. rozsudku sp. zn. 13C/8/2023 zo dňa 16. februára 2024, v ktorom, mimo iné, žalobcovia namietali ako jeden z dôvodov neplatnosti prevodu majetku obce absentujúce rozhodnutie o prebytočnosti majetku, čím sa však v súd v rozsudku vôbec nezaoberal a teda možno konštatovať, že sa nejednalo o zásadný dôvod spôsobujúci neplatnosť prevodu majetku.

Pre úplnosť posúdenia opodstatnenosti tejto námietky uvádzame, že Mestský úrad v Starej Turej pozná kontrolnú prax Najvyššieho kontrolného úradu pri kontrole nakladania s majetkom obcí, kde napríklad v správe č. KA-009/2025/1090 z 12. decembra 2025 ako kontrolné zistenia, podobne ako návrh správy, uvádza „*neaktualizovanie interných pravidiel, ktoré by zohľadňovali nové právne normy, vrátane nevypracovania analýz výhodnosti alebo presných kritérií na identifikáciu prebytočného alebo neupotrebiteľného nehnuteľného majetku*“ a „*chýbajúca jednoznačná definícia procesu posudzovania a schvaľovania prebytočnosti majetku, čo prispelo k nejasnostiam a riziku netransparentného nakladania s obecnými pozemkami, proces schvaľovania prebytočnosti majetku nebol dostatočne systematický ani kontrolovaný.*“ S týmito závermi však nie je možné súhlasiť ani sa s nimi stotožniť, nakoľko nie sú dostatočne odôvodnené a rovnako ako návrh správy nie sú podložené žiadnymi konkrétnymi zákonnými ustanoveniami.

Záverom tejto námietky tiež uvádzame námietku voči odporúčaniu č. 2 s tým, že posledná veta na konci bodu 2.1 o absencii posúdenia a zdôvodnenia výhodnosti navrhovaného spôsobu prevodu nehnuteľného majetku je z pohľadu kontrolovaného subjektu nejasná a nezrozumiteľná, pretože bez akéhokoľvek ďalšieho zdôvodnenia alebo konkrétneho zákonného podkladu vyvoláva dojem, že by mala byť posudzovaná výhodnosť spôsobu prevodu a nie samotného prevodu, ako to napríklad uvádza NKÚ.“

Hlavná kontrolórka námietku č. 1 zhodnotila ako čiastočne opodstatnenú a v Správe o výsledku kontroly uviedla nasledovné odôvodnenie: „S kontrolovaným subjektom možno súhlasiť v tom, že platné zásady hospodárenia s majetkom mesta neukladajú mestskému zastupiteľstvu rozhodnúť o vyhlásení majetku za prebytočný pred jeho prevodom spôsobom obchodnej verejnej súťaže. Súčasne, ale treba uviesť, že zásady hospodárenia ani jednoznačne neuvádzajú, že mestské zastupiteľstvo nerozhoduje o vyhlásení nehnuteľného majetku mesta za prebytočný pred jeho prevodom spôsobom obchodnej verejnej súťaže, a to ani v súvislosti s inými spôsobmi prevodu. Veď napokon ust. § 15 ods. 1 platných zásad uvádza, že vlastnícke právo k majetku vo vlastníctve mesta, ktorý sa stal pre mesto prebytočným, môže mesto za podmienok stanovených týmito Zásadami previesť na iné osoby, a to formou jeho predaja alebo zámeny.

Bez ohľadu na zvolený spôsob prevodu je z hľadiska rozhodovania o prebytočnosti nehnuteľného majetku mesta nevyhnutné vedieť určiť, či daný prevádzaný nehnuteľný majetok je prebytočný, alebo nie je.

Zákon pojem prebytočnosť neupravuje, pričom každá obec/mesto si prebytočnosť upraví práve v zásadách hospodárenia. Alternatívne možno vychádzať z definície prebytočného a neupotrebiteľného majetku v zákone č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu (§ 3 ods. 3 a 4 a § 13b): „Majetok štátu, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním, sa považuje za prebytočný majetok štátu. (§ 3 ods. 3)



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Dôvodová správa k zákonu č. 137/2023 Z. z., ktorým bol novelizovaný zákon o majetku obcí a zákon o obecnom zriadení s účinnosťou od 01.11.2023, zase hovorí o prebytočnom majetku ako o majetku, ktorý je určený na predaj alebo prenájom. V prípade uvedeného návrhu zákona treba uviesť, že predkladatelia sa v dôvodovej správe týkajúcej sa druhej časti návrhu zákona, ktorá, okrem iného, obsahovala návrh na doplnenie § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí – o kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný, odvolávali na výsledky kontroly nakladania s majetkom v samosprávach obcí, ktorú vykonal Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky (Správa NKÚ o výsledku kontroly 2020 - Prevody nehnuteľného majetku obcí).

S účinnosťou od 01.11.2023 bolo mesto povinné v zásadách hospodárenia s majetkom mesta upraviť kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný. Vychádzajúc z dôvodovej správy k návrhu zákona: „Stanovením jasných kritérií sa zjednoduší proces určovania prebytočného a neupotrebitelného majetku a nebudú vznikať rozdiely v procese rozhodovania o takom majetku.“

Hlavná kontrolórka pri kontrolnom zistení č. 1 vychádzala predovšetkým z platných zásad hospodárenia s majetkom mesta, ktoré prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Stará Turá upravujú v § 14 a § 15 nasledovne:

- § 14 ods. 1: Prebytočným majetkom je hnutelný a nehnuteľný majetok vo vlastníctve mesta, ktorý mesto trvale alebo prechodne (dočasne) nevyužíva na plnenie svojich úloh.
- § 14 ods. 2: „O prebytočnosti nehnuteľného majetku rozhoduje mestské zastupiteľstvo a o prebytočnosti hnutelného majetku rozhoduje:
 - a) mestské zastupiteľstvo, ak zostatková cena takéhoto majetku je vyššia ako 5.000,- EUR,
 - b) primátor mesta, ak zostatková cena takéhoto majetku sa rovná alebo je nižšia ako 5.000,- EUR.
- § 14 ods. 5: „Vo veci rozhodovania o prebytočnosti, prípadne neupotrebitelnosti majetku mesta zvereného do správy jednotlivým správcom, alebo zmluvným partnerom mesta, sa postupuje spôsobom podľa týchto Zásad s tým, že návrh na vyhlásenie takéhoto majetku za prebytočný, resp. neupotrebitelný podáva príslušnému orgánu mesta štatutárny orgán správcu alebo zmluvného partnera mesta.“
- § 15 ods. 1: „Vlastnícke právo k majetku vo vlastníctve mesta, ktorý sa stal pre mesto prebytočným, môže mesto za podmienok stanovených týmito Zásadami previesť na iné osoby, a to formou jeho predaja alebo zámeny. Mesto taktiež môže majetok, ktorý bol spôsobom podľa § 14 Zásad vyhlásený za prebytočný, prenechať iným osobám do nájmu, prípadne výpožičky, alebo ho prenechať do užívania na základe osobitnej zmluvy podľa § 10 Zásad alebo ho zaťažiť vecným bremenom.“
- § 15 ods. 5: „O nakladaní s prebytočným alebo neupotrebitelným majetkom podľa vyššie uvedených odsekov tohto ustanovenia rozhoduje:
 - a) mestské zastupiteľstvo, ak zostatková cena takéhoto majetku je vyššia ako 5.000,- EUR,
 - b) primátor mesta, ak zostatková cena takéhoto majetku sa rovná alebo je nižšia ako 5.000,- EUR.

Hlavná kontrolórka považuje za dôležité uviesť, že tak ako v tejto správe, tak ani na žiadnom mieste v návrhu správy neuviedla, že absentujúce rozhodnutie o prebytočnosti majetku zakladá neplatnosť prevodu majetku.

Kontrolovaný subjekt v doručenej námietke uvádza: „Zákonná, ako aj interná úprava povinnosti určenia kritérií prebytočnosti a neupotrebitelnosti majetku mesta by sa podľa v



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

súčasnosti účinnej právnej úpravy mala vzťahovať výlučne na rozhodovanie podľa § 7a ods. 2 zákona o majetku obcí. Rozhodovacia právomoc mestského zastupiteľstva podľa § 7a ods. 2 je daná výlučne v súvislosti s povinnosťou zachovať účelové určenie majetku, ktorý na mesto prešiel zo štátu.“

Ustanovenie § 7a ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí sa týka rozhodovania mestského zastupiteľstva o prebytočnosti nehnuteľnej veci, pričom podľa § 7a ods. 1 zákona o majetku obcí sa jedná o majetok, ktorý prešiel do majetku mesta zo štátu a slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti.

Ak kontrolovaný subjekt tvrdí, že rozhodovanie o prebytočnosti majetku sa vzťahuje výlučne len na ustanovenie § 7a ods. 2 zákona o majetku obcí, v takom prípade by zásady hospodárenia s majetkom mesta určenie prebytočnosti majetku mali upravovať v nadväznosti na predmetné ustanovenie, aby nevznikali pochybnosti a nejasnosti pri určovaní a rozhodovaní o prebytočnosti (nehnuteľného) majetku mesta. V súčasnosti platné Zásady hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá neupravujú, že o prebytočnosti majetku mesta sa rozhoduje len v prípade majetku, ktorý prešiel do majetku mesta zo štátu a slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti.

Rovnako tak platné zásady hospodárenia neurčujú zamestnanca, ktorý podľa § 7a ods. 1 písm. d) zákona o majetku obcí rozhoduje o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti hnutelnej veci, ak jej zostatková cena je nižšia ako 3 500 Eur.“

Na základe vyššie uvedeného hlavná kontrolórka upravila kontrolné zistenie č. 1 a k nemu navrhnuté odporúčanie č. 1.

Čo sa týka námietky k návrhu odporúčania č. 2, hlavná kontrolórka v Správe o výsledku kontroly uviedla, že nedopatrením pri písaní návrhu odporúčania došlo k nesprávnej formulácii. Z návrhu odporúčania č. 2 bolo slovo „spôsobu“ v rámci slovného spojenia „...posúdenie a zdôvodnenie výhodnosti alebo nevyhnutnosti navrhovaného spôsobu prevodu.“, vypustené. Zároveň bolo slovo „spôsobu“ vypustené z poslednej vety bodu 2.1 Správy, pričom nové znenie poslednej vety bodu 2.1 Správy znie: „Rovnako dôvodová správa neobsahuje ani posúdenie a zdôvodnenie výhodnosti navrhovaného prevodu tohto nehnuteľného majetku.“

2.1.1. Oznámenie o zverejnení OVS

Podľa § 9a ods. 2 a 3 zákona o majetku obcí bolo mesto povinné zverejniť zámer predat' majetok – pozemok reg. C KN parc. č. 440/1, a jeho spôsob na úradnej tabuli mesta, na webovom sídle www.staratura.sk a iným vhodným spôsobom. Zároveň zverejnenie malo obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky OVS, ktoré bolo mesto povinné zverejniť minimálne 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do OVS.

Kontrolou bolo zistené, že spis 3791/2025 obsahuje reg. záznam o vyhlásení OVS vrátane uvedenia miesta zverejnenia podmienok OVS zo dňa 28.02.2025. Oznámenie o vyhlásení OVS vrátane súťažných podmienok bolo zverejnené na webovom sídle mesta a na úradnej tabuli mesta dňa 28.02.2025. Oznámenie o vyhlásení OVS s uvedením miesta zverejnených podmienok OVS bol uverejnené v týždenníku Kopaničiar expres č. 12 zo dňa 18. marca 2025, Ročník XXIX. na poslednej strane a zverejnenie bolo vykonané aj na inzertnom portáli www.nehnuteľnosti.sk dňa 11.03.2025. Spis 3791/2025 obsahuje dokumentáciu preukazujúcu zverejnenie zámeru predat' nehnuteľný majetok a spôsob jeho prevodu.



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

2.1.2. Predloženie súťažných návrhov, dodržanie lehoty na predkladanie návrhov a dodržanie lehoty pri zverejnení podaných návrhov

Podľa § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca; obec je povinná zabezpečiť mlčanlivosť o údajoch z podaných návrhov až do uplynutia lehoty na ich predkladanie. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

Lehota na predloženie návrhov do OVS bola v zmysle schválených súťažných podmienok stanovená od 28.02.2025 do 26.03.2025 do 14:00 hod. V stanovenej lehote boli doručené 4 súťažné návrhy.

Kontrolou bolo zistené, že všetky návrhy do OVS boli predložené v listinnej podobe a v stanovenej lehote.

Spis obsahuje doklad bez reg. čísla – Protokol z otvorenia obálok s doručenými návrhmi v rámci obchodnej verejnej súťaže na prevod vlastníctva nehnuteľného majetku zo dňa 28.03.2025. V protokole sa uvádza odvolávka na uznesenie MsZ č. 21-25/2025 z 26.02.2025, ktorým boli schválené súťažné podmienky; dátum a miesto zverejnenia súťažných podmienok. Protokol ďalej uvádza odvolávku na § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí – povinnosť zverejniť podané návrhy, a následne uvádza zoznam návrhov doručených v lehote na predkladanie a otvorených k zverejneniu v poradí, v akom boli mestu doručené (viď vyššie) v rozsahu dátum a čas doručenia, pridelené registrátorne číslo, meno a priezvisko navrhovateľa, názov navrhovateľa a mesto trvalého pobytu a sídla navrhovateľa. Otváranie obálok vykonali poslanec a zároveň zástupca primátora mesta Jakub Martin Adamkovič a zamestnankyňa MsÚ Mgr. Lenka Galbavá (neskôr menovaná primátorom mesta ako členka súťažnej komisie), čo na protokole potvrdili svojimi podpismi.

Kontrola dodržania lehoty zverejniť všetky návrhy podané do OVS podľa § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí bola vykonaná prostredníctvom webového sídla mesta, pričom bolo zistené, že všetky návrhy podané do OVS boli zverejnené na webovom sídle mesta dňa 28.03.2025, link: <https://www.staratura.sk/item/zverejnenie-dorucenych-navrhovzverejnenie/> a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli v súlade s § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí, t. j. v lehote do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní - zverejnenie na webovom sídle mesta naďalej trvá. V spise sa nachádzajú doklady, ktoré preukazujú zverejnenie všetkých návrhov podaných do OVS na webovom sídle mesta a na CUET.

2.1.3. Výber najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie zmluvy

Vyhlasovateľ v súťažných podmienkach v bode 4.8 stanovil: „Otváranie obálok so súťažnými návrhmi a ich vyhodnotenie sa uskutoční dňa 07.05.2025 o 15.00 hod. v mozaikovej zasadačke na 1. poschodí Mestského úradu, na ulici Gen. M. R. Štefánika 375/63 v Starej Turej. Na otváranie obálok a vyhodnotenie ponúkaných návrhov bude menovaná komisia v zmysle § 18 bod. 1) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá.“



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Podľa § 18 ods. 1) zásad hospodárenia „Súťažná komisia v počte 5 členov pozostáva z troch poslancov mestského zastupiteľstva a dvoch zamestnancov mesta alebo iných fyzických osôb s odbornou kvalifikáciou, vzťahujúcou sa na predmet verejnej obchodnej súťaže. Členov súťažnej komisie s odbornou kvalifikáciou menuje primátor mesta spravidla do 3 pracovných dní odo dňa uzavretia prijímania súťažných návrhov do obchodnej verejnej súťaže a členov komisie – poslancov mestského zastupiteľstva schvaľuje mestské zastupiteľstvo uznesením pri schvaľovaní podmienok verejnej obchodnej súťaže.“

Uznesením MsZ č. 21-25/2025 z 26.02.2025 boli v súlade s § 18 ods. 1 zásad hospodárenia schválení traja členovia súťažnej komisie na vyhodnotenie OVS z radov poslancov a to Jakub Martin Adamkovič, Mgr. Matej Antálek a Ing. Peter Pecho. Primátor mesta menoval dňa 01.04.2025 dvoch členov súťažnej komisie z radov zamestnancov mesta (MsÚ) a to prednostku MsÚ a referentku pre evidenciu a správu majetku mesta. Spis obsahuje doklad o menovaní členov súťažnej komisie primátorom mesta a uznesenie o schválení členov súťažnej komisie z radov poslancov.

Podľa § 9a ods. 4 druhá veta zákona o majetku obcí: „Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.“

V súvislosti s bodom 4.8 súťažných podmienok je potrebné uviesť, že otváranie obálok so súťažnými návrhmi sa uskutočnilo už 28.03.2025, ako nevyhnutý predpoklad pre splnenie zákonnej povinnosti zverejniť všetky návrhy podané do OVS do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov. Z uvedeného vyplýva, že dňa 07.05.2025 nebolo a nemohlo byť vykonané otváranie obálok so súťažnými návrhmi komisiou, ako to uvádzajú súťažné podmienky.

Kontrolou bolo zároveň zistené, že platné zásady hospodárenia neupravujú postup, kompetencie a ani vyhotovenie dokumentácie v prípade otvárania obálok s doručenými návrhmi do obchodnej verejnej súťaže.

Súťažné podmienky, vychádzajúc z § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí, v bode 4.7 uvádzajú: „Vyhodnotenie predložených ponúk bude uskutočnené bezprostredne po uplynutí minimálnej 30 dňovej lehoty, počas ktorej budú návrhy zverejnené na úradnej tabuli a webovom sídle mesta.“

Zásady hospodárenia v tejto súvislosti nereflektujú na zákonné ustanovenie, keď v § 18 ods. 6 uvádzajú: „Súťažná komisia je povinná vyhodnotiť súťažné návrhy spravidla v lehote do troch pracovných dní od otvorenia obálok so súťažnými návrhmi. V prípade zložitejšieho vyhodnocovania súťažných návrhov vzhľadom na predmet verejnej obchodnej súťaže je súťažná komisia oprávnená primerane predĺžiť lehotu na vyhodnocovanie súťažných návrhov.“ Otvorenie obálok so súťažnými návrhmi bolo vykonané dňa 28.03.2025, pričom sa nejednalo o vyhodnotenie, ale úkon nevyhnutný k splneniu zákonnej povinnosti podľa § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí. Otváranie obálok dňa 28.03.2025 nevykonala súťažná komisia. Vyhodnotenie podaných súťažných návrhov vykonala súťažná komisia na svojom zasadnutí dňa 07.05.2025.

Kontrolné zistenie č. 2:

Zásady hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá nie sú vydané v súlade s platnými právnymi predpismi – nesúlad § 18 ods. 6 zásad s § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí, a nedostatočne a nejednoznačne upravujú vnútorné pravidlá obchodnej verejnej súťaže.



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Súťažná komisia zasadala dňa 07.05.2025 o 15:00 hod. a podľa § 18 ods. 1 zásad hospodárenia zvolila zo svojich radov predsedu a zapisovateľku. Na základe priloženej prezenčnej listiny je preukázané, že zasadnutia sa zúčastnili všetci členovia súťažnej komisie a komisia tak bola uznášaniaschopná. Komisia posúdila všetky 4 podané návrhy do OVS, pričom skonštatovala, že záujemcovia splnili stanovené súťažné podmienky. Zápisnica zo zasadnutia komisie bola vyhotovená dňa 07.05.2025 a podpísaná predsedom komisie a zapisovateľkou komisie. Zápisnica s priloženou prezenčnou listinou je súčasťou spisu. Z prezenčnej listiny je zrejmé, že vyhodnotenia súťažných návrhov sa zúčastnili tri osoby (verejnosť), ktoré neboli členmi súťažnej komisie.

Ako najvýhodnejší návrh komisia vyhodnotila návrh navrhovateľa HELICOP, s. r. o., Stará Turá, ktorý jednohlasne odporučila predložiť na zasadnutie MsZ za účelom jeho prijatia a udelenia súhlasu s uzatvorením zmluvy.

Dodržanie súťažných podmienok v obsahu predloženého návrhu

V súťažných podmienkach v bode 4.9 písm. c) sa uvádza, že zo súťaže budú vylúčené návrhy záujemcov, u ktorých vyhlasovateľ zistí, že uviedli nepravdivé údaje v súťažnom návrhu. V predkladanom návrhu záujemca, okrem iného, svojím podpisom vyhlásil, že „ku dňu podania súťažného návrhu do obchodnej verejnej súťaže nemám voči vyhlasovateľovi, resp. organizáciám v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti žiadne záväzky po lehote splatnosti, resp. iné záväzky po uplynutí lehoty na plnenie, nie je voči mne vedené exekučné ani konkurzné konanie alebo reštrukturalizačné konanie a nebol z mojej strany ani podaný podnet na začatie konania o konkurze alebo reštrukturalizácii.“

Kontrolou obsahu spisu 3791/2025 bolo zistené, že vyhlásenie o záväzkoch nebolo zo strany mesta overované preukázateľným spôsobom.

Kontrolné zistenie č. 3:

Kontrolou obsahu spisu 3791/2025 bolo zistené, že vyhlásenie o záväzkoch v predložených súťažných návrhoch do obchodnej verejnej súťaže nebolo overované preukázateľným spôsobom.

2.1.4. Prijatie najvhodnejšieho návrhu

Návrh, ktorý vyhlasovateľ vybral ako najvýhodnejší, je povinný prijať. Táto povinnosť vyplýva priamo zo znenia § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí, ako aj z § 287 ods. 1 Obchodného zákonníka. Vyhlasovateľ je povinný oznámiť prijatie úspešného návrhu spôsobom a v lehote, ako určujú podmienky súťaže. Jedná sa o tzv. akceptačnú lehotu.

Podľa schválených súťažných podmienok v zmysle bodu 4.11 bolo určené, že úspešnému navrhovateľovi bude v lehote do 5 pracovných dní odo dňa schválenia vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže mestským zastupiteľstvom odoslaný list s oznámením jej výsledku. Mestské zastupiteľstvo na svojom zasadnutí dňa 25.06.2025 prijalo uznesenie č. 9-27/2025, ktorým, na základe odporúčania súťažnej komisie, ako najvýhodnejší návrh vybralo návrh navrhovateľa HELICOP, s. r. o., Stará Turá, a súčasne udelilo súhlas s uzatvorením zmluvy podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí, podľa ktorého „obecné zastupiteľstvo schvaľuje prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce“.

Uznesenie bolo prijaté nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov v súlade s § 12 ods. 7 zákona o obecnom zriadení.



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Kontrolou bolo zistené, že mesto vybranému účastníkovi súťaže oznámilo prijatie jeho návrhu listom v stanovenej lehote dňa 27.06.2025.

2.1.5. Upovedomenie o neprijatí návrhov účastníkov súťaže

Podľa § 288 Obchodného zákonníka bolo mesto povinné bez zbytočného odkladu po ukončení OVS upovedomiť účastníkov súťaže, ktorí v súťaži neuspeli, že ich návrhy sa neprijali. V zmysle bodu 4.12 schválených súťažných podmienok mal byť neúspešnému navrhovateľovi v lehote do 30 dní odo dňa schválenia vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže mestským zastupiteľstvom odoslaný list s oznámením jej výsledku. Kontrolou spisovej dokumentácie bolo zistené, že účastníci, ktorí v súťaži neuspeli boli o tom, že ich návrhy sa neprijali, upovedomení listom dňa 14.07.2025.

Upozorňujem na dikciu zákona ohľadom lehoty upovedomiť neúspešných účastníkov súťaže, že ich návrhy sa neprijali a to bez zbytočného odkladu po ukončení obchodnej verejnej súťaže.

Mesto je povinné 30 dňovú lehotu od vyhodnotenia návrhov dodržať v prípade (vylúčených) záujemcov, ktorí nesplnia podmienky súťaže, pričom oznámenie o vylúčení návrhu z obchodnej verejnej súťaže má obsahovať odôvodnenie. Túto povinnosť stanovuje § 9a ods. 6 zákona o majetku obcí.

2.1.6. Uzatvorenie kúpnej zmluvy, zmluvné podmienky, úhrada kúpnej ceny, vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností

V bode 4.13 súťažných podmienok sa uvádza: „Vyhlasovateľ a úspešných navrhovateľ uzatvoria kúpnu zmluvu do 7 dní odo dňa schválenia výsledkov obchodnej verejnej súťaže mestským zastupiteľstvom. V prípade, že návrh kúpnej zmluvy predložený vyhlasovateľom nebude víťazným navrhovateľom podpísaný v lehote 7 dní odo dňa schválenia výsledkov obchodnej verejnej súťaže mestským zastupiteľstvom, platí domnienka, že víťazný navrhovateľ sa vzdal práva na uzatvorenie kúpnej zmluvy.“

[Kúpna zmluva č. 30/MAJ/HLZ/2025](#) bola uzavretá dňa 02.07.2025, v Centrálnom registri zmlúv zverejnená dňa 08.07.2025 a účinnosť nadobudla dňa 09.07.2025.

Uzatvorením kúpnej zmluvy sa kupujúci zaviazal, v súlade so súťažnými podmienkami, v prípade zriadenia prechodu na pozemok parc. č. 440/1 cez pozemok parc. č. 440/3 vybudovať podľa pokynov predávajúceho na vlastné náklady toľko parkovacích miest, koľko svojim prechodom zaberie, na mieste určenom predávajúcim (mesto), v porovnateľnej kvalite a obdobnom materiálno-technickom vyhotovení.

Kúpna cena vo výške 42 556,80 Eur bola kupujúcim uhradená dňa 23.07.2025. Tým, že úhrada kúpnej ceny nebola vykonaná v zmysle uzavretej zmluvy, t. j. do 15 dní odo dňa podpisu kúpnej zmluvy, kupujúci nedodrжал zmluvné podmienky. Kontrolovaný subjekt na túto skutočnosť nereagoval a nevykonal žiadne úkony k uplatneniu svojho práva vyplývajúceho z nedodržania zmluvných podmienok. Potvrdenie o úhrade kúpnej ceny je súčasťou spisu.

Návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti bol v zmysle článku V. bod 2 uzavretej zmluvy podaný predávajúcim dňa 28.07.2025, t. j. do 5 pracovných dní odo dňa zaplataenia kúpnej ceny. Poplatok za návrh na vklad do katastra nehnuteľností v zmysle zmluvy znášal kupujúci (doklad o úhrade poplatku je priložený).



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností bol povolený na základe rozhodnutia Okresného úradu Nové Mesto nad Váhom, katastrálny odbor dňa 21.08.2025 a týmto dňom nastali aj právne účinky vkladu.

2.2. Kontrola dodržania a uplatnenia zákona o registri partnerov verejného sektora

Podľa § 9ab 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 prvej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec.“

Kontrolou bolo zistené, že v prípade prevodu nehnuteľného majetku mesta na základe výsledku obchodnej verejnej súťaže sa na spoločnosť HELICOP, s. r. o. nevzťahovala povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora a to vzhľadom na výšku kúpnej ceny, ktorá bola nižšia ako 100 000 Eur (povinnosť zápisu do registra v prípade kúpnej ceny 100 000 Eur a viac).

2.3. Kontrola dodržiavania zákona o slobode informácií

Podľa § 5 ods. 6 zákona o slobode informácií povinná osoba je povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnutelnej veci, ktorej nadobúdacía cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy vo vlastníctve štátu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku alebo orgánu verejnej moci, ktorý táto povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorý prešiel 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, a to v rozsahu

- a) meno a priezvisko, názov alebo obchodné meno,
- b) adresa pobytu alebo sídlo,
- c) identifikačné číslo, ak ide o právnickú osobu alebo fyzickú osobu – podnikateľa.

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt si uvedenú povinnosť v prípade prevodu nehnuteľného majetku mesta – pozemok reg. C KN parc. č. 440/1 splnil. Kontrola bola vykonaná prostredníctvom webového sídla www.staratura.sk – link na zverejnenie: <https://www.staratura.sk/item/pozemok-parc-c-4401/>.

2.4. Kontrola dodržiavania zákona o finančnej kontrole a audite

Kontrolou bolo zistené, že kontrolovaný subjekt pri prevode nehnuteľného majetku – pozemok reg. C KN parc. č. 440/1, vykonal overenie súladu finančnej operácie, resp. jej časti priamo na doklade súvisiacom s finančnou operáciou, resp. jej časťou a to na Kúpnej zmluve č. 30/MAJ/HLZ/2025 dňa 02.07.2025 v súlade s § 7 ods. 1 a 3 zákona o finančnej kontrole a audite. Kontrolou bolo zároveň zistené, že kontrolovaný subjekt nevykonal základnú finančnú kontrolu v rámci celého procesu prevodu nehnuteľného majetku – pozemok reg. C KN parc. č. 440/1, a to v súvislosti so schválením spôsobu prevodu podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí a následne v súvislosti so zverejnením zámeru a spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí, nakoľko sa v oboch prípadoch jednalo o finančnú operáciu a to iný úkon majetkovej povahy.



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

Kontrolné zistenie č. 4:

Nevykonanie základnej finančnej kontroly v súvislosti so schválením spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta formou obchodnej verejnej súťaže a následne pri zverejnení zámeru a spôsobu prevodu (iný úkon majetkovej povahy) nebolo v súlade s ustanovením § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole, podľa ktorého základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 príslušných stupňoch riadenia.

Kontrolovaný subjekt námietkou č. 2 ku kontrolnému zisteniu č. 4 a navrhnutému odporúčaniu č. 6 namietal nasledovné: „Na to, aby bol rozhodovanie o spôsobe prevodu a zverejnenie zámeru a spôsobu majetku považované za finančnú operáciu v jej prípravnej fáze, bolo by nevyhnutné pripustiť, že sa skutočne jedná o iný úkon majetkovej povahy. Avšak nič zo v súčasnosti účinnej právne úpravy, ako aj metodických usmernení príslušných gestorov predmetných predpisov nenaznačuje tomu, že by bolo jednoznačne a výslovne možné podriaďiť výhradnú rozhodovaciu právomoc mestského zastupiteľstva pod aplikáciu zákona o finančnej kontrole a definične pod finančnú operáciu. Prevod majetku spôsobom podľa § 9a ods. 1 alebo akýmkoľvek spôsobom podľa § 9a ods. 15 zákona o majetku obcí predstavuje finančná operácia v zmysle právneho úkonu, a určite nie iného úkonu majetkovej povahy, nakoľko vždy tento postup smeruje k uzatvoreniu zmluvy s iným subjektom, tak ako tomu bolo v kontrolovanom prípade.“

Hlavná kontrolórka uvedenú námietku neakceptovala. Ako odôvodnenie uviedla, že pri kontrolnom zistení č. 4 a pri návrhu odporúčania č. 6 vychádzala zo stanoviska Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len „MF SR“), ako gestora zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite, doručeného dňa 06.05.2022, ktoré priložila k Správe o výsledku kontroly.

Hlavná kontrolórka žiadala MF SR o zodpovedanie nasledovných 2 otázok:

1. Považuje sa za finančnú operáciu (časť finančnej operácie) schválenie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (§ 9 ods. 2 písm. a))? Jedná sa v tomto prípade o finančnú operáciu ako iný úkon majetkovej povahy podľa § 2 ods. d) zákona finančnej kontrole?
2. Zároveň v zmysle zákona o majetku obcí je mesto povinné zverejniť na svojej úradnej tabuli a internetovej stránke zámer predat' svoj majetok (napr. z dôvodu hodného osobitného zreteľa, obchodnou verejnou súťažou a pod.). Je takto zverejnený zámer predaja majetku mesta finančnou operáciou (časťou finančnej operácie) ako iný úkon majetkovej povahy podľa § 2 ods. d) zákona o finančnej kontrole?

Na uvedené otázky MF SR v zaslanom stanovisku odpovedalo nasledovne:

„Pred schválením spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, podľa ktorého obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, by mali zamestnanci orgánu verejnej správy (teda zamestnanci obce) vykonať ZFK, nakoľko v tomto prípade **ide o finančnú operáciu** a to iný úkon majetkovej povahy. Podľa § 9a ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači.

Pred zverejnením predmetného zámeru odporúčame taktiež vykonať ZFK zamestnancami obce, ktorí budú výkonom ZFK overovať, či je predmetná finančná



MESTO STARÁ TURÁ

Hlavná kontrolórka mesta
Gen. M. R. Štefánika 375/63, Stará Turá

operácia alebo jej časť súladná s relevantnými skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 zákona č. 357/2015 Z. z., teda napríklad s osobitnými predpismi (zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Obchodným zákonníkom, zákonom č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov), rozhodnutím obecného zastupiteľstva.

Následne sa ZFK vykoná aj v ďalších častiach finančnej operácie napr. ak dôjde k uzatvoreniu zmluvy, na základe ktorej príde k prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, tak aj vo vzťahu k zmluve, ktorá zároveň predstavuje sama o sebe finančnú operáciu a to právny úkon.“

S vyššie uvedeným stanoviskom MF SR bol kontrolovaný subjekt oboznámený v rámci Správy o výsledku kontroly č. 7/2021 – Kontrola plnenia uznesení mestského zastupiteľstva.

NÁVRHY ODPORÚČANÍ HLAVNEJ KONTROLÓRKY MESTA

1. Upraviť v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá dostatočne konkrétne a jasne kritériá na určenie prebytočnosti majetku mesta, aby pred prevodom nehnuteľného majetku mesta bolo zrejmé, či sa jedná, resp. nejedná o prebytočný nehnuteľný majetok, o ktorého prebytočnosti má, resp. nemá mestské zastupiteľstvo rozhodnúť.
2. Zabezpečiť, aby podklady pre rozhodovanie mestského zastupiteľstva k navrhovanému spôsobu prevodu nehnuteľného majetku mesta obsahovali posúdenie a zdôvodnenie výhodnosti alebo nevyhnutnosti navrhovaného prevodu majetku.
3. Aktualizovať Zásady hospodárenia s majetkom mesta Stará Turá s platnými právnymi predpismi s dôrazom na dostatočne zrozumiteľnú, konkrétnu a jasnú úpravu vnútorných pravidiel obchodnej verejnej súťaže.
4. Pri obchodnej verejnej súťaži overovať preukázateľným spôsobom vyhlásenie o záväzkoch v predložených návrhoch záujemcov.
5. Písomnú dokumentáciu z obchodnej verejnej súťaže vyhotovovať v súlade so zásadami hospodárenia a zabezpečiť, aby bola vedená ako registratúrne záznamy v spise.
6. V súlade s platnými právnymi predpismi zabezpečiť, aby overenie finančnou kontrolou bolo vykonávané vo všetkých fázach procesu prevodu nehnuteľného majetku mesta.

V Starej Turej, dňa 12.02.2026

Ing. Simona ŠTEPANOVIČOVÁ
Hlavná kontrolórka mesta

Správa o výsledku kontroly č. 1/2026 bola predložená Mestskému zastupiteľstvu Stará Turá na zasadnutí dňa 18.02.2026 v súlade s ust. § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Mestské zastupiteľstvo zobralo správu na vedomie uznesením č. 3-32/2026.