

Útvar hlavného kontrolóra mesta Trnava

Ing. Monika Černayová, hlavná kontrolórka

Správa z kontroly č. 1/2026

Povinná osoba:	Mestský úrad v Trnave, Trhová 3, 917 01 Trnava
Predmet kontroly:	Kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur (rok 2025)
Cieľ kontroly:	Preveriť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými normami mesta so zameraním na prevody nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur (rok 2025)

Kontrolované obdobie: rok 2025

Čas vykonania kontroly: 7.1.2026 – 17.2.2026

Priebeh a postupy kontroly:

Cieľom kontroly bolo preveriť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a internými normami mesta so zameraním na prevody nehnuteľného majetku mesta v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur. Priamy výkon kontroly bol uskutočnený v dňoch od 7.1.2026 do 17.2.2026. Kontrola bude ukončená dňom odovzdania správy z kontroly č. 1/2026 povinnej osobe v súlade so zákonom č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z.n.p. (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“).

Kontrolná skupina postupovala podľa nasledovného kontrolného postupu:

1. Legislatívna úprava a vnútorné normy pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta.
2. Dodržiavanie postupov pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur.

Počas kontroly boli zistené nasledovné skutočnosti:

1. Legislatívna úprava a vnútorné normy pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta

Podľa § 18f ods. 1 písm. i) **zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení** (ďalej len „*zákon 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*“.

Kontrolná skupina sa v rámci kontroly zamerala na dodržiavanie a uplatňovanie nasledujúcich zákonov a vnútorných noriem a ich konkrétnych paragrafových znení:

Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v z. n. p. (ďalej len „zákon o majetku obcí“)

Podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí „*ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať*

- a) *na základe obchodnej verejnej súťaže,*
- b) *dobrovoľnou dražbou 22c) (ďalej len "dražba") alebo*
- c) *priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.*

Podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí „*Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.*

Podľa § 9a ods. 15 zákona o majetku obcí „*Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode*

- a) *nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,*

- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
- d) hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5 000 eur,
- e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci,
- f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
 - 1) zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
 - 2) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
 - 3) 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.“

Podľa § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí „Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku

15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.“

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.“

Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p. (ďalej len „zákon o registri partnerov verejného sektora“)

Podľa § 2 ods. 1 písm. a) bod 2 zákona o registri partnerov verejného sektora „partnerom verejného sektora je fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá prijíma plnenie, ktorého predmetom je majetok, práva k majetku alebo iné majetkové práva štátu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku, právnickej osoby zriadenej zákonom s výnimkou komory zriadenej zákonom alebo od verejného podniku, alebo od zdravotnej poisťovne“.

Podľa § 2 ods. 2 zákona o registri partnerov verejného sektora „partnerom verejného sektora nie je ten, komu má byť jednorazovo poskytnuté plnenie zo zmluvy, ktorého hodnota neprevyšuje hodnotu 100 000 eur. Ustanovenia odseku 4 sa na jednorazovo poskytnuté plnenie použijú primerane“.

Podľa § 2 ods. 3 zákona o registri partnerov verejného sektora „partnerom verejného sektora nie je ten, komu majú byť poskytnuté viaceré čiastkové alebo opakujúce sa plnenia zo zmluvy, ktorého hodnota úhrnne neprevyšuje 250 000 eur“.

Podľa § 2 ods. 4 zákona o registri partnerov verejného sektora „Hodnota plnenia zo zmluvy podľa odseku 3 sa určí ako úhrn na jej základe partnerovi verejného sektora poskytovaných finančných prostriedkov alebo hodnôt majetku, práv k majetku alebo iných majetkových práv, alebo ich kombinácia. Na účely určenia hodnoty plnenia platí, že

- a) všetky hodnoty plnenia sa použijú bez dane z pridanej hodnoty, ak sa táto*

uplatňuje,

- b) u spoluvlastníkov sa prijímaná hodnota plnenia rozpočítava podľa veľkosti podielov spoluvlastníkov; ak veľkosti podielov nie sú určené alebo ich nemožno určiť, má sa za to, že podiely sú rovnaké,*
- c) u dvoch alebo viacerých zmlúv sa prijímané hodnoty plnenia podľa viacerých zmlúv nesčítavajú,*
- d) pri určení hodnôt majetku, práv k majetku alebo iných majetkových práv sa použije finančnými prostriedkami vyjadrená protihodnota, ktorú je podľa zmluvy partner verejného sektora povinný poskytnúť; ak je táto hodnota určená znaleckým posudkom, vychádza sa zo znaleckého posudku“.*

Zákon č. 346/2018 Z. z. o registri mimovládnych neziskových organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p. (ďalej len „zákon o registri MNO“) platný do 31.12.2025

Podľa § 2 ods. 2 zákona o registri MNO „*Mimovládnymi neziskovými organizáciami, ktorých údaje sa zapisujú do registra (ďalej len "zapisovaná osoba"), sú*

- a) nadácie,*
- b) neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby, ak osobitný predpis neustanovuje inak,*
- c) neinvestičné fondy,*
- d) občianske združenia, odborové organizácie a organizácie zamestnávateľov,*
- e) organizácie s medzinárodným prvkom.“*

Podľa § 6 ods. 2 zákona o registri MNO „*Majetok štátu, majetok vyššieho územného celku, majetok obce alebo majetok verejnoprávnej inštitúcie nesmie nadobudnúť*

- a) zapisovaná osoba, ktorá nemá v registri uvedené údaje v rozsahu podľa § 3 ods. 1 písm. a), b), c) a f),*
- b) organizačná jednotka občianskeho združenia, organizačná jednotka odborovej organizácie alebo organizačná jednotka organizácie zamestnávateľov, ktorá nemá v registri uvedené údaje v rozsahu podľa § 3 ods. 2 písm. d).“*

Zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v z. n. p. (ďalej len „zákon 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 hnuteľnej veci, ktorej nadobúdacia 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.“

Podľa § 5a ods. 1 zákona o slobode informácií „Povinne zverejňovaná zmluva je písomná zmluva, ktorú uzaviera povinná osoba a ktorá obsahuje informáciu, ktorá sa získala za finančné prostriedky, s ktorými hospodária právnické osoby verejnej správy vrátane neštátnych účelových fondov, alebo sa týka používania týchto finančných prostriedkov, nakladania s majetkom štátu, majetkom obce, majetkom vyššieho územného celku alebo majetkom právnických osôb zriadených zákonom alebo na základe zákona alebo nakladania s finančnými prostriedkami Európskej únie.“

Podľa § 5a ods. 4 zákona o slobode informácií „Ustanovenie povinne zverejňovanej zmluvy, ktoré obsahuje informáciu, ktorá sa podľa tohto zákona nesprístupňuje, sa nezverejňuje. Rovnako sa nemusia zverejniť časti povinne zverejňovanej zmluvy, ktorými sú technické predlohy, návody, výkresy, projektové dokumentácie, modely, spôsob výpočtu jednotkových cien a vzory. Ustanovenia všeobecných obchodných podmienok sa nemusia zverejniť, ak časť obsahu povinne zverejňovanej zmluvy je určená odkazom na ne a zároveň totožné ustanovenia všeobecných obchodných

podmienok boli zverejnené tou istou povinnou osobou spolu s inou povinne zverejňovanou zmluvou, ktorá už nadobudla účinnosť; pri takto povinne zverejňovanej zmluve sa uvedie v Centrálnom registri zmlúv (ďalej len "register") alebo na webovom sídle odkaz na inú povinne zverejňovanú zmluvu, ktorá už nadobudla účinnosť.“

Podľa § 5a ods. 7 zákona o slobode informácií „Povinne zverejňovaná zmluva, ktorej účastníkom je povinná osoba, sa zverejňuje v registri; to neplatí, ak ide o Národnú banku Slovenska.“

Zákon č. 357/2015 Z.z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p. (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“) v znení do 31.12.2025

Podľa § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole „Základnou finančnou kontrolou je orgán verejnej správy povinný overovať vždy súlad každej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 na príslušných stupňoch riadenia.“

Podľa § 7 ods. 2 zákona o finančnej kontrole „Základnú finančnú kontrolu vykonáva štatutárny orgán orgánu verejnej správy alebo ním určený vedúci zamestnanec orgánu verejnej správy¹⁶⁾ a zamestnanec zodpovedný za rozpočet, verejné obstarávanie, správu majetku alebo za iné odborné činnosti podľa povahy finančnej operácie alebo jej časti podľa rozhodnutia štatutárneho orgánu verejnej správy. Ak je orgánom verejnej správy obec a nemôže zabezpečiť vykonanie základnej finančnej kontroly svojimi zamestnancami, vykonáva základnú finančnú kontrolu starosta a aspoň jedna iná fyzická osoba, ktorú schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením.“

Podľa § 7 ods. 3 zákona o finančnej kontrole: „Osoby podľa odseku 2 vykonávajúce základnú finančnú kontrolu potvrdzujú na doklade súvisiacom s finančnou operáciou alebo jej časťou súlad so skutočnosťami uvedenými v § 6 ods. 4 uvedením svojho mena a priezviska, podpisu, dátumu vykonania základnej finančnej kontroly a uvedením vyjadrenia, či

- a) finančnú operáciu alebo jej časť možno vykonať alebo nemožno vykonať,*

- b) *vo finančnej operácii alebo jej časti možno pokračovať alebo nemožno pokračovať alebo*
- c) *poskytnuté plnenie treba vymáhať alebo poskytnuté plnenie nie je potrebné vymáhať, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala.*“

Podľa § 6 ods. 3 písm. a) zákona o finančnej kontrole *„Cieľom finančnej kontroly je zabezpečiť najmä dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení s verejnými financiami a realizácii finančnej operácie alebo jej časti.“*

V zmysle Metodického usmernenie sekcie auditu a kontroly Ministerstva financií SR č. MF/006646/2022-1411 platného od 22.9.2022 k finančnej kontrole vykonávanej podľa zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v z. n. p. (ďalej len *„metodické usmernenie MF SR“*) sa podľa charakteru finančnej operácie pri potvrdzovaní vykonania základnej finančnej kontroly uvedie jedno z vyjadrení (v jeho pozitívnom alebo negatívnom variante) vzhľadom na zistený súlad/nesúlad overovanej finančnej operácie alebo jej časti so skutočnosťami podľa ustanovenia § 6 ods. 4 zákona o finančnej kontrole, resp. v praxi sa môžu na krycom liste uviesť všetky vyjadrenia a vyškrtnú sa tie, ktoré sú irelevantné vzhľadom na vykonané overenie.

Dňa 1.1.2026 nadobudla účinnosť novela zákona o finančnej kontrole, ktorou došlo k viacerým zmenám v systéme finančnej kontroly a auditu. Uvedenou novelou bol v právnej úprave nahradený pojem *„základná finančná kontrola“* pojmom *„finančná kontrola“*. Vzhľadom na skutočnosť, že predmetom výkonu kontroly bolo kontrolované obdobie roka 2025, kontrolná skupina pri výkone kontroly postupovala v súlade s právnymi predpismi účinnými v kontrolovanom období, t. j. podľa znenia zákona o finančnej kontrole účinného do 31.12.2025, a z uvedeného dôvodu pri výkone kontroly pracovala s pojmom *„základná finančná kontrola“*.

Zákon č. 358/2015 Z.z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci) v z. n. p. (ďalej len *„zákon o štátnej pomoci“*)

Podľa § 5 ods. 1 zákona o štátnej pomoci *„poskytovateľom je ten, kto vykonal právny úkon oprávňujúci príjemcu na získanie pomoci. Na účely tohto zákona sa za deň*

poskytnutia pomoci považuje deň, keď nadobudol účinok právny úkon, na základe ktorého sa pomoc poskytuje príjemcovi.“

Podľa § 5 ods. 2 zákona o štátnej pomoci *„príjemcom je ten, kto vykonáva hospodársku činnosť bez ohľadu na právnu formu a spôsob financovania a v koho prospech bol vykonaný právny úkon, ktorý ho oprávňuje na získanie pomoci. Na účely tohto zákona sa hospodárskou činnosťou rozumie každá činnosť, ktorá spočíva v ponuke tovaru alebo služieb alebo v ponuke tovaru a služieb na trhu.“*

Podľa § 6 ods. 2 písm. d) zákona o štátnej pomoci *„nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku štátu, vyššieho územného celku alebo obce za cenu nižšiu, ako je trhová cena.“*

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v z. n. p. (ďalej len „občiansky zákonník“)

Podľa § 611 občianskeho zákonníka *„Ustanovenia o kúpnej zmluve sa primerane použijú aj na zmluvu, podľa ktorej si zmluvné strany vymieňajú vec za vec, a to tak, že každá zo strán sa považuje ohľadne veci, ktorú výmenou dáva, za predávajúcu stranu, a ohľadne veci, ktorú výmenou prijíma, za kupujúcu stranu.“*

Zákon NR SR č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v z. n. p. (ďalej len „katastrálny zákon“)

Podľa § 28 ods. 1 katastrálneho zákona *„práva k nehnuteľnostiam zo zmlúv uvedené v § 1 ods. 1 sa zapisujú do katastra vkladom, ak tento zákon neustanovuje inak.“*

Podľa § 28 ods. 2 katastrálneho zákona *„práva k nehnuteľnostiam uvedené v § 1 ods. 1 vznikajú, menia sa alebo zanikajú vkladom do katastra, ak tento zákon neustanovuje inak.“*

Podľa § 28 ods. 3 katastrálneho zákona *„právne účinky vkladu vznikajú na základe právoplatného rozhodnutia okresného úradu o jeho povolení.“*

Podľa § 42 ods. 2 katastrálneho zákona „*zmluva, verejná listina alebo iná listina obsahujú označenie*

- a) *účastníkov práv k nehnuteľnostiam; ak ide o fyzickú osobu, meno, priezvisko, rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo a miesto trvalého pobytu, ak ide o právnickú osobu, názov, sídlo a identifikačné číslo, ak ho má pridelené, prípadne iné identifikačné údaje,*
- b) *právneho úkonu a jeho predmet, miesto a čas právneho úkonu,*
- c) *nehnuteľnosti podľa katastrálneho územia, pozemku podľa parcelného čísla evidovaného v súbore popisných informácií, pozemku evidovaného ako parcela registra "C" alebo parcela registra "E", druhu pozemku a výmery pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je stavba postavená, čísla bytu alebo nebytového priestoru, čísla poschodia, čísla vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu a na pozemku, prípadne na príľahlom pozemku, súpisného čísla stavby a parcelného čísla pozemku, na ktorom je dom postavený; ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých vlastníkov, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.“*

Zákon č. 395/2002 Z.z. o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov v z. n. p. (ďalej len „zákon o registratúre“)

Podľa § 2 ods. 14 zákona o registratúre „*Správa registratúry je zabezpečovanie evidovania, tvorby, ukladania, ochrany registratúrnych záznamov, prístupu k nim a zabezpečovanie ich vyradovania*“.

Podľa § 2 ods. 15 zákona o registratúre „*Registratúra je súbor všetkých registratúrnych záznamov evidovaných pôvodcom registratúry*“.

Podľa § 33 ods. 1 písm. d) zákona o registratúre „*Ministerstvo vydá všeobecne záväzný právny predpis, v ktorom ustanoví podrobnosti o výkone správy registratúry orgánov verejnej moci, najmä podrobnosti o tvorbe spisu*“.

Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky vydalo Vyhlášku č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu v z. n. p. (ďalej len „vyhláška MV SR“)

Podľa § 11 ods. 1 vyhlášky MV SR „Spis tvorí spisový obal, registratúrne záznamy a obsah spisu. Spis sa vytvára spájaním registratúrnych záznamov, ktoré sa viažu k tej istej veci v elektronickom systéme správy registratúry, v agendovom informačnom systéme, v registratúrnom denníku alebo v osobitnej systematickej evidencii. Spis sa vytvára ako elektronický spis, neelektronický spis alebo kombinovaný spis.“

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta a s majetkom štátu, ktorý Mesto užíva (ďalej len „Zásady hospodárenia“)

Podľa § 4 ods. 1 Zásad hospodárenia *„za prebytočný majetok mesta sa považuje majetok, ktorý neslúži mestu alebo správcom na verejné účely, na podnikateľskú činnosť alebo na výkon samosprávy mesta. Prebytočnosť môže byť trvalá alebo dočasná, pričom uvedené závisí od možnosti budúcej využiteľnosti majetku mestom, resp. správcom. Správca je povinný bez zbytočného odkladu o takomto majetku informovať mesto spolu s príslušným odôvodnením.“*

Podľa § 4 ods. 4 Zásad hospodárenia *„o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti majetku mesta rozhodne príslušný orgán mesta najneskôr pri schvaľovaní majetkového úkonu týkajúceho sa daného majetku mesta, napr. o predaji, zámene, nájme alebo výpožičke majetku mesta, ak nie je v odseku 6 tohto článku uvedené inak.“*

Podľa § 5 ods. 3 Zásad hospodárenia *„Uplatnenie dôvodov hodných osobitného zreteľa musí byť zverejnené v zámere previesť majetok zverejňovanom v súlade ustanovením § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí a zdôvodnené v dôvodovej správe materiálu predkladanému na schválenie mestskému zastupiteľstvu.“*

Podľa § 5 ods. 2 Zásad hospodárenia medzi dôvody hodné osobitného zreteľa patria okrem iného:

- d) *„prevod majetku pri ktorom sa podporí všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel*

q) *prevod majetku mesta za účelom usporiadania vlastníctva podľa reálneho užívania“*

Podľa § 6 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia „*pri prevodoch majetku mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa je možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku za nasledovných podmienok: zámena pozemkov mesta za iné pozemky vo vlastníctve tretích osôb pri vzájomnom majetkovoprávnom vysporiadaní, zámena majetku mesta za iný majetok vo vlastníctve tretích osôb pri vzájomnom majetkovoprávnom vysporiadaní alebo pri usporiadaní vlastníctva vo verejnom záujme mesta alebo v záujme rozvoja územia mesta.*“

2. Dodržiavanie postupov pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur

Kontrolná skupina preverila súlad postupu mesta Trnava s vyššie uvedenými ustanoveniami zákonov a Zásadami hospodárenia pri prevodoch majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 €. Ku kontrole boli vyžiadané úplné a kompletne spisy z odboru majetkového a odboru právneho preukazujúce vykonanie prevodov vlastníctva majetku mesta, na základe tých uznesení mestského zastupiteľstva, kde prišlo v priebehu roku 2025 k povoleniu vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností alebo prevod majetku (vodné stavby) nastal na základe zmluvy o prevode vlastníckeho práva k vodnej stavbe (vodná stavba podľa § 119 ods. 2 občianskeho zákonníka nie je nehnuteľnosť, a preto sa pri zmluvnom prevode nevyžaduje vklad do katastra nehnuteľností).

Prevody majetku, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 € a spĺňali kritériá stanovené pre túto kontrolu za rok 2025 uvedené vyššie, boli schválené nasledovnými uzneseniami:

- 2.1** Uznesenie MZ č. 630/2025 zo dňa 11.2.2025 – k zámene pozemkov v OZ Kočišské za pozemky pri železničnom depe
- 2.2.** Uznesenie MZ č. 597/2024 zo dňa 10.12.2024 – k schváleniu prevodu pozemkov v k.ú. Modranka (Rímskokatolícka cirkev, farnosť Trnava – Modranka)

**2.3. Uznesenie č. 664/2025 zo dňa 15.4.2025 – k zámene nehnuteľností v k.ú.
Zavar za nehnuteľnosti v k.ú. Trnava**

Pri kontrole bolo zistené, že všetky 3 kontrolované prevody majetku boli schválené ako prevody z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí platného od 1.1.2023.

**2.1 Zámena stavebných pozemkov v OZ Kočišské za pozemky pri
železničnom depe v Trnave schválenou na základe uznesenia č.
630/2025 zo dňa 11.2.2025**

Mesto Trnava zverejnilo dňa 31.8.2022 „*Zámer prevodu majetku formou zámeny*“ – zámena pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý spočíval v tom, že nadobudnutie predmetných nehnuteľností do vlastníctva mesta je v súlade so zámerom mesta budovať zelenú infraštruktúru celomestského významu v mestskej časti Trnava – Západ, ktorá bude v dlhodobom horizonte transformovaná do jednej z hlavných mestských rekreačných oddychových zón pri železničnom depe.

Uznesením MZ č. 1077/2022 zo dňa 22.9.2022 bol **schválený spôsob prevodu** nehnuteľností zámenou z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Uznesením MZ č. 162/2023 zo dňa 25.4.2023 bola schválená zmena textu uznesenia MZ č. 1077/2022 zo dňa 22.9.2022, a to v schvaľovacej časti bol za text „*hodnota zamieňaných nehnuteľností na oboch stranách sa považuje dohodou za rovnakú*“ doplnený text „*Mesto Trnava sa zaväzuje vybudovať na vlastné náklady k prevádzaným pozemkom vo vlastníctve mesta inžinierske siete a príjazdovú cestu do dvoch rokov od právoplatnosti stavebného povolenia, najneskôr však do 31. 12. 2025.*“

Odbor právny vypracoval zámennú zmluvu, centrálné číslo zmluvy 1068/2022 zo dňa 24.6.2024, ktorá bola zverejnená v CRZ dňa 24.6.2024.

Dňa 8.2.2023 bol na mesto Trnava doručený list „*Stanovisko k návrhu zámennej zmluvy*“, v ktorom bolo namietané, že „*v návrhu zámennej zmluvy sa neuvádzajú podstatné skutočnosti, ktoré boli predstaviteľmi Mesta Trnava pri osobných rokovaniach predostreté, a ktoré majú zásadný vplyv na vyhodnotenie ekonomickej výhodnosti navrhovanej zámeny pozemkov. Zo strany Mesta bola deklarovaná vôľa*

vybudovať komplet inžinierske siete spolu s komunikáciami najneskôr do 31. decembra 2025.“ Na základe uvedeného listu mesto pristúpilo k riešeniu vzniknutej situácie realizáciou investičnej akcie „*Miestna komunikácia a inžinierske siete IBV Kočišské (pri Rekreačnej ulici) v Trnave*“, ktorej termín zrealizovania bol predbežne určený do 31.12.2025.

Dňa 19.8.2024 vydal Okresný úrad Trnava – katastrálny odbor, **Rozhodnutie č. V 3873/2024-01 o návrhu na vklad** vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, ktorým prerušil konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na dobu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia a vyzval na doloženie nasledovných dokladov:

- potvrdenie mesta Trnava, z ktorého bude vyplývať od kedy, do kedy a kde bol zverejnený zámer previesť majetok osobitným zreteľom, ktorý bol schválený Uznesením č. 1077/2022,
- doloženie uznesenia MZ, ktorým bol schválený prevod nehnuteľností.

Uznesením MZ č. 605/2024 zo dňa 10.12.2024 bol schválený **spôsob prevodu** vlastníctva nehnuteľného majetku formou zámeny nehnuteľností. Za predmetné uznesenie hlasovalo 22 poslancov z celkového počtu 31, čo zodpovedalo 3/5 väčšine všetkých poslancov.

Mesto Trnava zverejnilo Zámer prevodu majetku mesta formou zámeny v zmysle ustanovenia § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona o majetku obcí – zámena pozemkov v OZ Kočišské. Zámer bol zverejnený na úradnej elektronickej tabuli (UET) v období od 27.1.2025 do 11.2.2025 a súčasne bol dňa 27.1.2025 zverejnený aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET), čím bolo dodržané ustanovenie § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona o majetku obcí. Potvrdenia o zverejnení boli súčasťou predloženej spisovej dokumentácie.

Uznesením MZ č. 630/2025 zo dňa 11.2.2025 bol schválený **prevod** vlastníctva nehnuteľného majetku formou zámeny nehnuteľností v nasledovnom znení:

1. MZ rozhodlo podľa § 3 ods. 5 písm. w) a § 4 ods. 1 písm. a)-d) zásad hospodárenia, z dôvodu nepotrebnosti majetku a ekonomických nákladov na údržbu tohto majetku, ale aj v záujme protihodnoty, ktorú môže mesto získať

pri zámene prebytočného majetku mesta za iný majetok, ktorý môže využiť na svoje verejnoprospešné ciele, **o trvalej prebytočnosti** nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve Mesta Trnava vedeného Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, na LV č. 5000 v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava – pozemkov parcely reg. C, a to:

- a) parc. č. 10902/12 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- b) parc. č. 10902/13 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- c) parc. č. 10902/14 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- d) parc. č. 10902/15 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- e) parc. č. 10902/16 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- f) parc. č. 10902/19 ostatná plocha o výmere 529 m²,
- g) parc. č. 10902/20 ostatná plocha o výmere 581 m²,
- h) parc. č. 10902/22 ostatná plocha o výmere 581 m²,
- i) parc. č. 10902/24 ostatná plocha o výmere 581 m², spolu vo výmere 5247 m².

2. MZ schválilo v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhoduje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, prevod vlastníctva nehnuteľného majetku formou zámeny nehnuteľností:

- pozemkov vo vlastníctve Mesta Trnava vedeného Okresným úradom Trnava, katastrálnym odborom, na LV č. 5000 v katastrálnom území Trnava, obec Trnava, okres Trnava – pozemkov parcely reg. C, a to:

- a) parc. č. 10902/12 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- b) parc. č. 10902/13 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- c) parc. č. 10902/14 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- d) parc. č. 10902/15 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- e) parc. č. 10902/16 ostatná plocha o výmere 595 m²,
- f) parc. č. 10902/19 ostatná plocha o výmere 529 m²,
- g) parc. č. 10902/20 ostatná plocha o výmere 581 m²,
- h) parc. č. 10902/22 ostatná plocha o výmere 581 m²,
- i) parc. č. 10902/24 ostatná plocha o výmere 581 m², spolu vo výmere 5247 m².

za pozemky:

- pozemok vo vlastníctve R.G v katastrálnom území Trnava zapísaný na liste vlastníctva č. 13775 ako pozemok parc. reg. E č. 1914/8 orná pôda o výmere 11505 m²

a

- pozemok vo vlastníctve R.G. a B.G. (BSM) v spol. podiele 2/3 a J.B. v spol. podiele 1/3 v katastrálnom území Trnava zapísaný na liste vlastníctva č. 9913 ako pozemok parc. reg. E č. 1914/7 orná pôda o výmere 9717 m², spolu vo výmere 21 222 m²

tak, že:

- pozemky v k. ú. Trnava parcely reg. C, a to parc. č. 10902/12 ostatná plocha o výmere 595 m², parc. č. 10902/13 ostatná plocha o výmere 595 m², parc. č. 10902/14 ostatná plocha o výmere 595 m², parc. č. 10902/15 ostatná plocha o výmere 595 m, parc. č. 10902/16 ostatná plocha o výmere 595 m² budú prevedené do vlastníctva R.G. v celosti
- pozemky v k. ú. Trnava parcely reg. C, a to parc. č. 10902/19 ostatná plocha o výmere 529 m² a parc. č. 10902/20 ostatná plocha o výmere 581 m² budú prevedené do bezpodielového spoluvlastníctva manželov R.G a B.G v celosti
- pozemok v k. ú. Trnava parc. reg. C č. 10902/22 ostatná plocha o výmere 581 m² bude prevedený do bezpodielového spoluvlastníctva manželov R.G. a B.G. v spol. podiele 2/3 a do vlastníctva J.B. v spol. podiele 1/3
- pozemok v k. ú. Trnava parc. reg. C č. 10902/24 ostatná plocha o výmere 581 m² bude prevedený do výlučného vlastníctva J.B. v celosti, bez finančného vyrovnania, pričom hodnota zamieňaných nehnuteľností na oboch stranách sa bude považovať dohodou za rovnakú,

pričom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že nadobudnutie predmetných nehnuteľností do vlastníctva mesta je v súlade so zámerom mesta budovať zelenú infraštruktúru celomestského významu v mestskej časti Trnava — Západ, ktorá bude v dlhodobom horizonte transformovaná do jednej z hlavných mestských rekreačných oddychových zón pri železničnom depe a uvedenou zámenou má mesto za cieľ tak prispieť k usporiadaniu

nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta ako samosprávneho celku pre účely jeho ďalšieho využitia vo verejnoprospešnom záujme v zmysle § 5 ods. 2 písm. d) zásad hospodárenia, pričom v danom prípade sa postupuje aj podľa § 6 ods. 1 písm. g) zásad hospodárenia, podľa ktorého pri prevodoch majetku mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa je možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku v prípade zámeny pozemkov mesta za iné pozemky vo vlastníctve tretích osôb pri vzájomnom majetkovoprávnom vysporiadaní, zámeny majetku mesta za iný majetok vo vlastníctve tretích osôb pri vzájomnom majetkovoprávnom vysporiadaní alebo pri usporiadaní vlastníctva vo verejnom záujme mesta alebo v záujme rozvoja územia mesta.

Odbor právny vypracoval zámennú zmluvu, centrálné číslo zmluvy 303/2025, zo dňa 2.6.2025, predmetom ktorej:

1. Zamieňajúci č. 1 - mesto Trnava je podľa výpisu z katastra nehnuteľností výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľností v k. ú. Trnava, pozemkov parc. reg. „C“, zapísaných na liste vlastníctva č. 5000:
 - a) parc. č. 10902/12 - ostatná plocha, s výmerou 595 m²,
 - b) parc. č. 10902/13 - ostatná plocha, s výmerou 595 m²,
 - c) parc. č. 10902/14 - ostatná plocha, s výmerou 595 m²,
 - d) parc. č. 10902/15 - ostatná plocha, s výmerou 595 m²,
 - e) parc. č. 10902/16 - ostatná plocha, s výmerou 595 m²,
 - f) parc. č. 10902/19 - ostatná plocha, s výmerou 529 m²,
 - g) parc. č. 10902/20 - ostatná plocha, s výmerou 581 m²,
 - h) parc. č. 10902/22 - ostatná plocha, s výmerou 581 m²,
 - i) parc. č. 10902/24 - ostatná plocha, s výmerou 581 m².
2. Zamieňajúci č. 2 je podľa výpisu z katastra nehnuteľností výlučným vlastníkom (podiel 1/1) nehnuteľnosti v k. ú. Trnava, pozemku parc. reg. „E“, parc. č. 1914/8 – orná pôda, s výmerou 11505 m², zapísaného na liste vlastníctva č. 13775.
3. Zamieňajúci č. 3 sú podľa výpisu z katastra nehnuteľností spoluvlastníkmi (podiel 2/3) pozemku parc. reg. „E“, parc. č. 1914/7 - orná pôda, s výmerou 9717 m², zapísaného na liste vlastníctva č. 9913 pre k. ú. Trnava.

4. Zamieňajúca č. 4 je podľa výpisu z katastra nehnuteľností spoluvlastníčkou (podiel 1/3) pozemku parc. reg. „E“, parc. č. 1914/7 - orná pôda, s výmerou 9717 m², zapísaného na liste vlastníctva č. 9913 pre k. ú. Trnava.

Predmetná zmluva nadobudla platnosť dňom jej podpísania zmluvnými stranami. Zverejnením v CRZ dňa 2.6.2025 a nadobudnutím jej účinnosti dňa 3.6.2025 bola zo strany povinnej osoby splnená povinnosť podľa § 5a ods. 7 zákona o slobode informácií.

Všeobecná hodnota pozemkov zamieňajúcich č. 2, 3 a 4, s prihliadnutím na trhovú hodnotu bola stanovená znaleckým posudkom zo dňa 27.1.2025, a to vo výške 837 000,00 eur.

Všeobecná hodnota pozemkov, ktoré sú predmetom zámeny zo strany mesta Trnava, bola stanovená znaleckým posudkom č. 2/2025 zo dňa 22.1.2025, a to vo výške 1 070 000,00 eur.

Na základe vyššie uvedených skutočností možno konštatovať, že všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola určená znaleckým posudkom, ktorý ku dňu schválenia prevodu nebol starší ako deväť mesiacov, čím bolo dodržané ustanovenie § 9a ods. 15 písm. f) bod 3 zákona o majetku obcí.

Zmluvné strany sa dohodli, že cena zamieňaných nehnuteľností bude na všetkých stranách rovnaká, teda zmluvné strany považujú vzájomné finančné záväzky za vyrovnané.

Dňa 20.6.2025 bol na Okresný úrad Trnava – katastrálny odbor podaný Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pod číslom konania V 3717/2025.

Dňa 18.7.2025 vydal Okresný úrad Trnava - katastrálny odbor, **Rozhodnutie č. V 3717/2025-01**, ktorým prerušil konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na dobu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia, podané pod číslom konania V 3717/2025, podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona a vyzval doloženie nasledovných dokladov:

- úradne osvedčený podpis zamieňajúceho na zámennej zmluve č. 303/2025 zo dňa 2.6.2025.

Dňa 24.7.2025 vydal Okresný úrad Trnava - katastrálny odbor, **Rozhodnutie č. V 3717/2025-02**, ktorým prerušil konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na dobu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia, podané pod číslom konania V 3717/2025, podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona a vyzval doloženie nasledovných dokladov:

- potvrdenie o zverejnení zámeru (s uvedením dátumov zverejnenia spolu s textom, ktorý bol zverejnený) mesta previesť svoj majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa ma úradnej tabuli, na webovom sídle mesta, príp. inde, ak bol zámer zverejnený aj na inom mieste,
- v predložených uzneseniach č. 605/2024 a 630/2025 chýbali údaje o hlasovaní (koľko má mesto poslancov a koľko hlasovalo za).

Dňa 12.8.2025 bol za účelom predloženia chýbajúcich údajov o hlasovaní vyhotovený „Odpis zo zápisnice MZ konaného dňa 10.12.2024 k bodu programu 4.13“ a „Odpis zápisnice MZ konaného dňa 11.2.2025 k bodu programu 4.13“, ktoré sa týkali zámeny pozemkov v OZ Kočišské za pozemky pri železničnom depe. Za prijatie Uznesenia MZ č. 605/2024 zo dňa 10.12.2024 hlasovalo za prijatie 22 poslancov, proti 0, zdržalo sa 0, nehlasoval 1 poslanec z celkového počtu 24 prítomných poslancov. Za prijatie Uznesenia MZ č. 630/2025 zo dňa 11.2.2025 hlasovalo za prijatie 19 poslancov, proti boli 3 poslanci, zdržal sa hlasovania 1 poslanec a nehlasoval 1 poslanec z celkového počtu 23 prítomných poslancov.

Súčasťou spisovej dokumentácie predloženej odborom právnym bol list adresovaný Okresnému úradu, ktorého predmetom bolo zaslanie chýbajúcich dokladov v zmysle Rozhodnutia č. V 3717/2025-02 „Dňa 20.6.2025 bol na Okresný úrad Trnava – katastrálny odbor podaný návrh na vklad pod číslom konania V 3717/2025, ktorého prílohou bola Zámenná zmluva č. 303/2025 zo dňa 2.6.2025. V prílohe tohto listu Vám zasielame potvrdenie o zverejnení zámeru previesť majetok mesta z dôvodu osobitného zreteľa a odpisy zo zápisnice Mestského zastupiteľstva mesta Trnava.“

Dňa 19.8.2025 vydal Okresný úrad Trnava - katastrálny odbor, **Rozhodnutie č. V 3717/2025**, ktorým podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona povoľuje vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Zmluvné strany nadobudli vlastnícke právo k zamieňaným pozemkom dňom vkladu do katastra nehnuteľností

Okrem vyššie uvedeného obsahovala spisová dokumentácia predložená odborom právnym aj výpis z listu vlastníctva č. 13775, výpis z listu vlastníctva č. 9913, výpis z listu vlastníctva č. 5000.

2.2 Zámena pozemkov na základe uznesenia č. 597/2024 zo dňa 10.12.2024 – Rímskokatolícka cirkev, farnosť Trnava – Modranka (spis č. 1989/2024)

Dňa 18.5.2023 bola mestu Trnava doručená žiadosť o zámenu pozemkov od žiadateľa Rímskokatolícka cirkev, farnosť Trnava – Modranka. Predmetom žiadosti bola zámena pozemkov vo vlastníctve farnosti Trnava – Modranka za pozemky vo vlastníctve mesta Trnava. Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava (ďalej len „MZ“) dňa 30.4.2024 uznesením č. 424/2024 schválilo *„**spôsob prevodu nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle §5 ods. 2 písm. d) Zásad, prevod nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 5 ods. 2 písm. q Zásad z vlastníctva mesta Trnava do výlučného vlastníctva Rímskokatolíckej cirkvi, farnosti Trnava – Modranka a prevod nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 5 ods. 2 písm. d) Zásad z vlastníctva Rímskokatolíckej cirkvi, farnosti Trnava – Modranka do výlučného vlastníctva mesta Trnava.***

Uznesením č. 560/2024 zo dňa 29.10.2024 MZ:

- a) zrušilo pôvodné uznesenie č. 424/2024 zo dňa 30.4.2024,
- b) schválilo **ako trvale prebytočný nehnuteľný majetok** mesta – pozemky v k. ú. Modranka, zapísané na liste vlastníctva č. 1300, parc. reg. „C“ č. 856/2, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 190 m², parc. reg. „C“ č. 857/2, záhrada, s výmerou 326 m² a parc. reg. „C“ č. 858/3, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 374 m², spolu s celkovou výmerou 890 m², vo vlastníctve mesta Trnava, v súlade s § 4 ods. 1 písm. a) a c) Zásad, pričom ide o prebytočnosť majetku vzhľadom k plneniu úloh samosprávy, preneseného výkonu štátnej správy, podnikateľskej činnosti mesta a ním zriadených organizácií a súčasne mesto získa protihodnotu vo forme zámeny prebytočného majetku mesta,
- c) schválilo **spôsob prevodu** nehnuteľností z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 5 ods. 2 písm. q) Zásad ako prevod majetku mesta za účelom

usporiadania vlastníctva podľa reálneho užívania, nakoľko pozemky vo vlastníctve mesta Trnava sú v oplotenom areáli fary a kostola a v zmysle § 5 ods. 2 písm. d) Zásad, ako všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, ktorý spočíva v tom, že pozemky budú vymenené za pozemky, ktoré sú definované funkčným kódom B 01 – mestotvorná polyfunkcia, verejne prístupná trávnatá plocha s detským kolotočom, oplotené asfaltové ihrisko s basketbalovými košmi, zámenou pozemkov, ktoré sa nachádzajú v k. ú.

Modranka, zapísané na liste vlastníctva č. 1300:

- parc. reg. „C“ č. 856/2, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 190m²
- parc. reg. „C“ č. 857/2, záhrada, s výmerou 326 m²
- parc. reg. „C“ č. 858/3, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 374 m², spolu

s celkovou výmerou 890 m², z vlastníctva mesta Trnava do vlastníctva

Rímskokatolíckej cirkvi, farnosti Trnava – Modranka a pozemky z vlastníctva

Rímskokatolíckej cirkvi, farnosti Trnava – Modranka, Pútnická č. 4, 917 05 Trnava –

Modranka, nachádzajúce sa v k. ú. Modranka, zapísané na liste vlastníctva č. 363:

- parc. reg. „C“ č. 854, zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 61 m²,
- parc. reg. „C“ č. 859, ostatná plocha, s výmerou 289 m², spolu s celkovou výmerou 890 m²,

z vlastníctva Rímskokatolíckej cirkvi, farnosti Trnava – Modranka do vlastníctva mesta Trnava.

Za predmetné uznesenie hlasovalo 22 poslancov z celkového počtu 31, čo zodpovedalo 3/5 väčšine všetkých poslancov.

Uznesením č. 597/2024 zo dňa 10. 12. 2024 MZ schválilo **prevod** nehnuteľností.

Za predmetné uznesenie hlasovalo 28 poslancov z celkového počtu 31 poslancov, čo zodpovedalo 3/5 väčšine všetkých poslancov.

Dôvod hodný osobitného zreteľa spočíval v tom, že sa jedná a prevod majetku mesta za účelom usporiadania vlastníctva podľa reálneho užívania, nakoľko pozemky vo vlastníctve mesta Trnava sú v oplotenom areáli fary a kostola, ako aj ako všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, ktorý spočíva v tom, že pozemky budú vymenené za pozemky, ktoré sú definované funkčným kódom B 01 – mestotvorná

polyfunkcia, verejne prístupná trávnatá plocha s detským kolotočom, oplotené asfaltové ihrisko s basketbalovými košmi.

Zámer:

Kontrolou bolo zistené, že mesto Trnava zverejnilo zámer prevodu majetku formou zámeny na úradnej tabuli mesta v termíne od 18.11. 2024 do 11.12.2024, na úradnej elektronickej tabuli (UET), na centrálnej elektronickej úradnej tabuli (CUET) a v Mestskej televízii Trnava v termíne od 21.11.2024 do 10.12.2024. Potvrdenia o zverejnení boli súčasťou predloženej spisovej dokumentácie. Povinná osoba tým splnila povinnosť vyplývajúcu z § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona o majetku obcí.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa znaleckého posudku č. 144/2024, vyhotoveného dňa 7.10.2024, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností. Na strane mesta Trnava vo výške 56,22 eura/m², t. j. spolu vo výške zaokrúhlene 50 000,00 eur a pozemkov na strane Rímskokatolíckej cirkvi, farnosť Trnava Modranka vo výške 56,22 eura/ m², t. j. spolu vo výške zaokrúhlene 50 000,00 eur. Z uvedeného vyplýva, že všeobecná hodnota pozemkov stanovená znaleckým posudkom je rovnaká, zámena pozemkov z tohto dôvodu bola bez vzájomného finančného vyrovnaní.

Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že všeobecná hodnota prevádzaného majetku bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nebol starší ako deväť mesiacov, čo bolo v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) bod 3 zákona o majetku obcí.

Odbor právny vypracoval Zámennú zmluvu, centrálne číslo zmluvy 484/2024 zo dňa 25.4.2025, ktorá bola zverejnená na CRZ dňa 28.4.2025. Zmluvné strany si na základe zámennej zmluvy vymenili nehnuteľnosti nasledovne:

- 1) *„Mesto odovzdalo zo svojho vlastníctva RKC v celosti nehnuteľnosti – pozemky vedené na Okresnom úrade v Trnave, katastrálnom odbore, v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Modranka, obec Trnava na LV č. 1300 ako parc. reg. „C“ č. 856/2, druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 190 m², ako parc. reg. „C“ č. 857/2, druh pozemku: záhrada s výmerou 326 m² a ako parc. reg. „C“ č. 858/3, druh pozemku:*

zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 374 m² a za ne prijíma nehnuteľnosti uvedené v ods. 2 tohto článku zmluvy.

- 2) *RKC odovzdáva zo svojho vlastníctva do vlastníctva mesta v celosti nehnuteľnosti -pozemky vedené na Okresnom úrade v Trnave, katastrálnom odbore, v katastri nehnuteľností pre katastrálne územie Modranka, obec Trnava na LV č. 363 ako parc. reg. „C“ č. 854, druh pozemku : zastavaná plocha a nádvorie, s výmerou 61 m² a ako parc. reg. „C“ č. 859, druh pozemku: ostatná plocha, s výmerou 829 m² a za ne prijíma nehnuteľnosti uvedené v ods. 1 tohto článku zmluvy.“*

V Čl. V Zámennej zmluvy je uvedené, že „vzhľadom na skutočnosť, že celková výmera pozemkov mesta je 890 m² a celková výmera pozemkov RKC je 890 m² predstavujú zhodnú výmeru, zmluvné strany sa v zmysle uznesenia MZ č. 560/2024 zo dňa 29.10.2024 v znení uznesenia MZ č. 579/2024 zo dňa 10.12.2024 dohodli, že nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu v Trnave, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva z tejto zmluvy, zmluvné strany považujú vzájomne záväzky z tejto zmluvy za vyrovnané a žiadna zo zúčastnených strán druhej strane z titulu zámeny nie je nič dlžná.“

Dňa 29.4.2025 bol na Okresný úrad – katastrálny odbor podaný „Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra“.

*Dňa 3.6.2025 vydal Okresný úrad – katastrálny odbor **Rozhodnutie č. V 2358/2025**, ktorým povolil vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.*

V spise odboru právneho sa nachádzal dokument s názvom „Upovedomenie o začatí správneho konania o vrátení poplatku“, v ktorom je uvedené, že „nakoľko katastrálny odbor nerozhodol v lehote podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona, aplikuje sa ustanovenie § 10 ods. 1 zákona NRSR č. 145/1995 Z.z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov, na základe čoho upovedomujeme účastníkov konania o začatí konania o vrátení správneho poplatku ex offo.“

2.3 Zámena nehnuteľností v k.ú. Zavar za nehnuteľnosti v k.ú. Trnava na základe uznesenia MZ č. 629/2025 zo dňa 11.2.2025 a uznesenia MZ č. 664/2025 zo dňa 15.4.2025

Mesto Trnava zverejnilo „**Zámer prevodu majetku formou zámeny**“ dňa 31.3.2025 – zámena pozemkov vo vlastníctve mesta Trnava v katastrálnom území Zavar zapísaných na liste vlastníctva č. 1082 ako parcely reg. C, a to parc. č. 214/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 595 m², parc. č. 214/65 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12 646 m² a parc. č. 214/66 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 186 m² za pozemky vo vlastníctve ŽOS Trnava, a.s. v katastrálnom území Trnava zapísané na liste vlastníctva č. 594.

Kontrolou bolo zistené, že mesto Trnava zverejnilo zámer prevodu majetku formou zámeny na úradnej tabuli mesta v termíne od 31.3.do 15.4.2025, na úradnej elektronickej tabuli (UET), na centrálnej elektronickej úradnej tabuli (CUET) a v Mestskej televízii Trnava v termíne od 31.3.2025 do 15.4.2025. Potvrdenia o zverejnení boli súčasťou predloženej spisovej dokumentácie. Povinná osoba tým splnila povinnosť vyplývajúcu z § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona o majetku obcí.

Uznesením MZ č. 629/2025 zo dňa 11. 2. 2025 MZ schválilo **spôsob prevodu** vlastníctva nehnuteľného majetku formou zámeny nehnuteľností podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom MZ rozhoduje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, prevod vlastníctva nehnuteľného majetku formou zámeny nehnuteľností:

- *pozemkov vo vlastníctve mesta Trnava v katastrálnom území Zavar zapísaných na liste vlastníctva č. 1082 ako parcely reg. C, a to parc. č. 214/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 595 m², parc. č. 214/65 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12 646 m² a parc. č. 214/66 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 186 m²*

za pozemky

- pozemky vo vlastníctve ŽOS Trnava v katastrálnom území Trnava zapísané na liste vlastníctva č. 594, a to:
 - a) *pozemky parcely reg. „C“ – parc. č. 8284/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 437 m², č. 8285/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 952 m², parc. č. 8335/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 210 m², parc. č. 8335/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 404 m², parc. č. 8672/1 – záhrada o výmere 605 m², parc. č.*

8674/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m², parc. č. 8674/8
– zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², parc. č. 8674/14 –
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 595 m², parc. č. 9024/1
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 385 m², parc. č. 9024/3 –
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 267 m², parc. č. 9024/4 –
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 206 m², parc. č. 9027/5 –
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 408 m², parc. č. 9033/2 –
zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 981 m² a

b) pozemok parcela reg. „E“ – parc. č. 1946/4 – zastavaná plocha
a nádvorie o výmere 400 m²

s finančným vyrovnaním vo výške rozdielu všeobecnej hodnoty zamieňaných
nehnuteľností určených znaleckými posudkami pričom podľa §9a ods. 15 písm. f)
zákona o majetku obcí dôvod hodný osobitného zreteľa spočíva v tom, že
nadobudnutie predmetných nehnuteľností do vlastníctva mesta je v súlade so
zámerom mesta usporiadať vlastníctvo nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta
ako samosprávneho celku pre účely jeho ďalšieho využitia vo verejnoprospešnom
záujme v zmysle § 5 ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia a zámena pozemkov
mesta za iné pozemky vo vlastníctve vo vlastníctve tretích osôb tak prispeje
k vzájomnému majetkovoprávnemu vysporiadaniu a usporiadaniu vlastníctva vo
verejnom záujme mesta a v záujme rozvoja územia mesta, a súčasne v zmysle § 5
ods. 2 písm. f) Zásad hospodárenia predchádzajúca obchodná verejná súťaž na
predaj majetku mesta skončila neúspešne.“

Za predmetné uznesenie hlasovalo 23 poslancov z celkového počtu 31 poslancov,
čo zodpovedalo 3/5 väčšine všetkých poslancov.

Všeobecná hodnota zamieňaných nehnuteľností bola stanovená znaleckým
posudkom č. 108/2024 vypracovaným dňa 18.10.2024 znalcom v odbore
stavebníctvo.

Na základe vyššie uvedeného možno konštatovať, že všeobecná hodnota
prevádzaného majetku bola stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia
prevodu nebol starší ako deväť mesiacov, čo bolo v súlade s § 9a ods. 15 písm. f)
bod 3 zákona o majetku obcí.

Uznesením MZ č. 664/2025 zo dňa 15.4.2025 MZ rozhodlo o **trvalej prebytočnosti** nehnuteľného majetku vo výlučnom vlastníctve mesta a schválilo **prevod vlastníctva** nehnuteľného majetku formou zámeny nehnuteľností:

- „*pozemkov vo vlastníctve mesta Trnava v katastrálnom území Zavar zapísaných na liste vlastníctva č. 1082 ako parcely reg. C, a to parc. č. 214/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 23 595 m², parc. č. 214/65 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 12 646 m² a parc. č. 214/66 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 13 186 m²*

za pozemky:

- *pozemky vo vlastníctve ŽOS Trnava v katastrálnom území Trnava zapísané na liste vlastníctva č. 594, a to:*
 - c) *pozemky parcely reg. „C“ – parc. č. 8284/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 437 m², č. 8285/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 952 m², parc. č. 8335/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 210 m², parc. č. 8335/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 404 m², parc. č. 8672/1 – záhrada o výmere 605 m², parc. č. 8674/7 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 30 m², parc. č. 8674/8 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 m², parc. č. 8674/14 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 3 595 m², parc. č. 9024/1 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 5 385 m², parc. č. 9024/3 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 267 m², parc. č. 9024/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 206 m², parc. č. 9027/5 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 2 408 m², parc. č. 9033/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 7 981 m² a*
 - d) *pozemok parcela reg. „E“ – parc. č. 1946/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 400 m².“*

Za predmetné uznesenie hlasovalo 24 poslancov z celkového počtu 31, čo zodpovedalo 3/5 väčšine všetkých poslancov.

Finančné vyrovnanie a odôvodnenie v čom spočíva dôvod hodný osobitného zreteľa sú obsiahnuté vo vyššie uvedenom Uznesení MZ č. 629/2025 zo dňa 11.2.2025.

Odbor právny vypracoval Zámennú zmluvu, centrálne číslo zmluvy 384/2025 zo dňa 7.5.2025, ktorá bola zverejnená na CRZ dňa 7.5.2025. Zmluvné strany si na základe zámennej zmluvy vymenili nehnuteľnosti. Zámenná zmluva bola súčasťou spisov z odboru majetkového aj právneho. V predmetnej Zámennej zmluve zmluvné strany zobrali na vedomie, že rozdiel všeobecnej hodnoty zamieňaných pozemkov určenej znaleckým posudkom 1 a Znaleckým posudkom 2 predstavuje 270 000,00 eur. Zmluvné strany sa dohodli, že Zamieňajúci 1 (ŽOS Trnava, a. s.) uhradí rozdiel v plnej výške 270 000,00 eur zamieňajúcemu 2 (mesto Trnava) do 30 dní od podpisu zámennej zmluvy.

Dňa 12.5.2025 bol na Okresný úrad Trnava – katastrálny odbor podaný „návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností a žiadosť o urýchlené konanie v tomto návrhu“.

Dňa 16.5.2025 vydal Okresný úrad Trnava - katastrálny odbor, **Rozhodnutie č. V 2641/25-01**, ktorým podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona prerušil konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pod číslom konania V 2641/25 na dobu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Okresný úrad Trnava, katastrálny odbor preskúmal obsah podania a zistil:

- „v súlade s §9a ods. 15 písm. f) druhý bod zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov je potrebné preukázať, že osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce. Za tým účelom je potrebné predložiť platné zásady hospodárenia s majetkom mesta Trnava
- *Nakoľko Zamieňajúci 1 je akciovou spoločnosťou je potrebné preukázať splnenie podmienok podľa § 196a Obchodného zákonníka alebo predložiť čestné vyhlásenie Zamieňajúceho 1 ŽOS Trnava a.s., že sa tieto podmienky na danú Zmluvu nevzťahujú*
- *Nakoľko Zamieňajúci 1 je akciovou spoločnosťou je v súlade s § 30ods. 4 písm. e) katastrálneho zákona potrebné predložiť čestné vyhlásenie o splnení podmienok podľa §59a Obchodného zákonníka alebo čestné vyhlásenie, že sa tieto podmienky na Zamieňajúceho 1 ŽOS Trnava, a.s. nevzťahujú“.*

Dňa 26.5.2025 mesto Trnava ako účastník konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vedeného pod číslom V2641/2025 na základe Rozhodnutia Okresného úradu, katastrálneho odboru č. V 2641/2025-01 zo dňa 16.5.2025 doplnilo požadované dokumenty.

Dňa 26.5.2025 vydal Okresný úrad Trnava – katastrálny odbor **Rozhodnutie č. V 2641 – 02**, ktorým podľa § 31a písm. c) katastrálneho zákona prerušil konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností pod číslom konania V 2641/25 na dobu 30 dní odo dňa doručenia rozhodnutia. Okresný úrad Trnava, katastrálny odbor preskúmal obsah podania a zistil :

- *„Je potrebné preukázať splnenie podmienok podľa § 196a Obchodného zákonníka alebo predložiť čestné vyhlásenie Zamieňajúceho 1 ŽOS Trnava, a.s., že sa tieto podmienky na danú Zmluvu nevzťahujú. Predložené čestné vyhlásenie spoločnosti ŽOS Trnava, a.s., že podmienky uvedené v § 196a Obchodného zákonníka sa na spoločnosť ako nadobúdateľa vlastníckeho práva ku konkrétnym pozemkom nevzťahujú, je nedostačujúce. Ustanovenie § 196a Obchodného zákonníka sa vzťahuje na prevod majetku akciovej spoločnosti, nemožno preto akceptovať vyhlásenie týkajúce sa nadobúdania majetku“.*

Dňa 28.5.2025 vydal Okresný úrad Trnava – katastrálny odbor **Rozhodnutie č. V 2641/2025**, ktorým *„podľa ustanovenia § 31 ods. 3 katastrálneho zákona povoľuje vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností“.*

Okrem vyššie uvedeného obsahovala spisová dokumentácia predložená odborom právnym aj výpis z listu vlastníctva č. 1082 a výpis z listu vlastníctva č. 594.

Kontrolná skupina ďalej uvádza, že predložený spis z odboru majetkového (spis č. 1011/226 s názvom *„Žiadosť o prenájom pozemku p. č. 214/1 k. ú. Zavar – CS, s.r.o., Strojárskejšká 5487, Trnava“*) obsahoval viacero dokumentov, ktoré sa netýkali prevodu majetku formou zámeny nehnuteľností medzi mestom Trnava a ŽOS Trnava, a. s. a naopak, v obsahu spisu absentovali záznamy týkajúce sa predmetného prevodu.

Kontrolná skupina v rámci kontroly preskúmala aj uznesenia MZ za roky 2025 a 2024, ktoré neboli ku kontrole predložené, ale týkali sa prevodov nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000,00 eur (uznesenia č. 473/2024, 599/2024, 687/2025 a 774/2025) a vyžiadala si stanovisko, v akom štádiu procesu sa momentálne nachádzajú. Podľa vyjadrenia povinnej osoby predmetné uznesenia neboli v zmysle zadefinovaných kritérií rozsahu kontroly predložené, nakoľko návrh na vklad do katastra nehnuteľností neprebehol v roku 2025.

REGISTRATÚRA

Predložené spisy obsahovali okrem záznamov uvedených v obsahu spisu aj množstvo ďalších podkladov vrátane e-mailovej komunikácie a iných materiálov súvisiacich s predmetnými zámenami. Niektoré z týchto dokumentov sa opakovali, čo zvyšovalo rozsah spisu a pôsobilo neprehľadne. Takéto spracovanie dokumentácie pôsobilo miestami chaoticky a sťažovalo orientáciu v spise. Z hľadiska spisovej dokumentácie by bolo vhodné usporiadať spisy tak, aby obsahovali výlučne relevantné dokumenty, prehľadne zoradené podľa vecnej a časovej súvislosti.

Kontrolná skupina **odporúča** dôsledné dodržiavanie správneho postupu pri evidencii a vedení spisov v zmysle vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu ako podzákonnej normy vydananej podľa § 33 ods. 1 písm. d) zákona č. 395/2002 Z. z. o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov.

ZÁKON O REGISTRI PARTNEROV VEREJNÉHO SEKTORA

Zákon o registri partnerov verejného sektora ustanovuje podmienky, za ktorých vzniká fyzickej alebo právnickej osobe, prijímajúcej plnenie od mesta povinnosť zápisu do registra partnerov verejného sektora.

V priebehu výkonu kontroly bolo na základe predloženej spisovej dokumentácie overené splnenie uvedenej povinnosti nasledovne:

- V súvislosti so zámenou stavebných pozemkov v OZ Kočišské za pozemky pri železničnom depe v Trnave schválenou na základe uznesenia č. 630/2025 zo dňa 11.2.2025 kontrolná skupina overila splnenie povinnosti zápisu do registra

partnerov verejného sektora a konštatovala, že všetky 3 subjekty zúčastnené na predmetnej zámene boli ku dňu kontroly zapísané v registri partnerov verejného sektora. Spisová dokumentácia predložená Odborom právnym obsahovala tri doklady – výpisy z registra partnerov verejného sektora, ktorými bola preukázaná registrácia jednotlivých zamieňajúcich subjektov. Na základe takto predložených dokladov kontrolná skupina konštatovala, že v uvedenej časti neboli zistené nedostatky.

- V súvislosti zo zámenou pozemkov na základe uznesenia č. 597/2024 zo dňa 10.12.2024 – Rímskokatolícka cirkev, farnosť Trnava – Modranka bolo zistené, že zápis do registra nebol potrebný, nakoľko sa povinnosť zápisu viaže na dosiahnutie zákonom stanovených finančných limitov, ktoré v tomto prípade neboli dosiahnuté (všeobecná hodnota pozemkov bola 50 000,00 eur)
- V súvislosti zo zámenou pozemkov ŽOS Trnava na základe uznesenia č. 629/2025 zo dňa 11.2.2025 a uznesenia MZ č. 664/2025 zo dňa 15.4.2025 kontrolná skupina overila povinnosť zápisu do registra partnerov a konštatovala, že subjekt zúčastnený na predmetnej zámene bol ku dňu kontroly zapísaný v registri partnerov. Spisová dokumentácia predložená Odborom právnym obsahovala tri doklady – výpisy z registra partnerov, ktorými bola preukázaná registrácia jednotlivých zamieňajúcich subjektov. Na základe takto predložených dokladov kontrolná skupina konštatovala, že v uvedenej časti neboli zistené nedostatky.

FINANČNÁ KONTROLA

A. Zámena stavebných pozemkov v OZ Kočišské za pozemky pri železničnom depe v Trnave na základe uznesenia č. 630/2025 zo dňa 11.2.2025

Kontrolná skupina skontrolovala vykonanie základnej finančnej kontroly na nasledovných predložených dokladoch súvisiacich s prevodom majetku mesta Trnava:

- Objednávka č. 20250001 zo dňa 2.1.2025, predmetom ktorej bolo vypracovanie znaleckého posudku vo výške 424,00 eur na stanovenie

všeobecnej hodnoty pozemkov parc. reg. C č. 10902/12, 10902/13, 10902/14, 10902/15, 10902/16, 10902/19, 10902/20, 10902/22, 10902/24 v k. ú. Trnava.

- Platobný poukaz k faktúre č. 20250520, ktorá bola vystavená na základe objednávky č. 20250001 zo dňa 2.1.2025
- Zámer prevodu majetku formou zámeny
- Zámenná zmluva, centrálné číslo zmluvy 303/2025 zo dňa 2.6.2025

Kontrolou bolo zistené, že na dokladoch súvisiacich s finančnou operáciou boli pri vykonávaní základnej finančnej kontroly uvádzané všetky tri vyjadrenia podľa § 7 ods. 3 zákona o finančnej kontrole v znení platnom v kontrolovanom období roku 2025, t. j. *„finančnú operáciu alebo jej časť je/nie je možné vykonať, je/nie je možné v nej pokračovať a je/nie je možné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala“*.

K objednávke a platobnému poukazu bola základná finančná kontrola vykonaná tak, že povinná osoba vyznačovala všetky z 3 možných vyjadrení (v jeho pozitívnom alebo negatívnom variante), ale nevyčiarkla irelevantné vyjadrenia vzhľadom na vykonané overenie, čo nebolo v súlade s Metodickým usmernením MF SR. – **viď KZ č. 1.**

Základná finančná kontrola k zámennej zmluve, centrálné číslo zmluvy 303/2025 zo dňa 2.6.2025 bola vykonaná na priloženom tlačive *„Kontrolný list k vykonaniu základnej finančnej kontroly“* zo dňa 19.3.2025 tak, že pri všetkých troch vyjadreniach boli zakrúžkované všetky tri vyjadrenia v pozitívnom zmysle, čo nebolo v súlade s Metodickým usmernením MF SR. – **viď KZ č. 1.**

Kontrolná skupina konštatovala, že nebol dodržaný postup podľa metodického usmernenia MF SR, ktoré je záväzné, nakoľko na doklade súvisiacom s finančnou operáciou boli uvedené všetky tri vyjadrenia (malo byť uvedené jedno vyjadrenie), resp. ak boli uvedené všetky vyjadrenia, mali byť vyčiarknuté tie, ktoré boli irelevantné vzhľadom na vykonané overenie (neboli vyčiarknuté irelevantné vyjadrenia).

Povinná osoba nevykonala základnú finančnú kontrolu na zámere prevodu majetku formou zámeny, čím nepostupovala v súlade s ustanovením § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole. – **viď KZ č. 2.**

**B. Zámena pozemkov na základe uznesenia č. 597/2024 zo dňa 10.12.2024 –
Rímskokatolícka cirkev, farnosť Trnava – Modranka**

Kontrolná skupina skontrolovala vykonanie základnej finančnej kontroly na nasledovných predložených dokladoch súvisiacich s prevodom majetku mesta Trnava:

- Objednávka č. 20240778 zo dňa 3.10.2024, predmetom ktorej bolo vypracovanie znaleckého posudku vo výške 180,00 eur na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v k.ú. Modranka, za účelom zámeny pozemkov
- Platobný poukaz k faktúre č. 20247934, ktorá bola vystavená na základe objednávky č. 20240778 zo dňa 3.10.2024
- Zámer prevodu majetku formou zámeny
- Zámenná zmluva, centrálné číslo zmluvy 484/2024 zo dňa 25.4.2025

Kontrolou bolo zistené, že na dokladoch súvisiacich s finančnou operáciou boli pri vykonávaní základnej finančnej kontroly uvádzané všetky tri vyjadrenia podľa § 7 ods. 3 zákona o finančnej kontrole v znení platnom v kontrolovanom období roku 2025, t. j. *„finančnú operáciu alebo jej časť je/nie je možné vykonať, je/nie je možné v nej pokračovať a je/nie je možné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala“*.

K objednávke a platobnému poukazu bola základná finančná kontrola vykonaná tak, že povinná osoba vyznačovala všetky z 3 možných vyjadrení (v jeho pozitívnom alebo negatívnom variante), ale nevyčiarkla irelevantné vyjadrenia vzhľadom na vykonané overenie, čo nebolo v súlade s Metodickým usmernením MF SR. – **viď KZ č. 1.**

Základná finančná kontrola k zámennej zmluve, centrálné číslo zmluvy 484/2024 zo dňa 25.4.2025 bola vykonaná na priloženom tlačive *„Kontrolný list k vykonaniu základnej finančnej kontroly“* zo dňa 6.2.2025 tak, že pri všetkých troch vyjadreniach

bola vyčiarknutá možnosť „nie je“, teda boli vybrané všetky tri vyjadrenia v pozitívnom variante, čo nebolo v súlade s Metodickým usmernením MF SR. – **vid' KZ č. 1.**

Kontrolná skupina konštatovala, že nebol dodržaný postup podľa metodického usmernenia MF SR, ktoré je záväzné, nakoľko na doklade súvisiacom s finančnou operáciou boli uvedené všetky tri vyjadrenia (malo byť uvedené jedno vyjadrenie), resp. ak boli uvedené všetky vyjadrenia, mali byť vyčiarknuté tie, ktoré boli irelevantné vzhľadom na vykonané overenie (neboli vyčiarknuté irelevantné vyjadrenia).

Povinná osoba nevykonala základnú finančnú kontrolu na zámere prevodu majetku formou zámeny, čím nepostupovala v súlade s ustanovením § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole. – **vid' KZ č. 2.**

C. Zámena nehnuteľností v k.ú. Zavar za nehnuteľnosti v k.ú. Trnava na základe uznesenia MZ č. 629/2025 zo dňa 11.2.2025 a uznesenia MZ č. 664/2025 zo dňa 15.4.2025

Kontrolná skupina skontrolovala vykonanie základnej finančnej kontroly na nasledovných predložených dokladoch súvisiacich s prevodom majetku mesta Trnava:

- Objednávka č. 20240793 zo dňa 4.10.2024, predmetom ktorej bolo vypracovanie znaleckého posudku vo výške 950,00 eur na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov vo vl. ŽOS Trnava, a. s. p. č. 8284/1, 8285/1, 8665/2, 8335/3, 8672/1, 8674/7, 8674/8, 8674/14, 9024/1, 9024/3, 9024/4, 9027/5, 1946/4 a 9033/2.
- Platobný poukaz k faktúre č. 20247834, ktorá bola vystavená na základe objednávky č. 20240793 zo dňa 4.10.2024
- Zámer prevodu majetku formou zámeny
- Zámenná zmluva, centrálné číslo zmluvy 384/2025 zo dňa 7.5.2025

Kontrolou bolo zistené, že na dokladoch súvisiacich s finančnou operáciou boli pri vykonávaní základnej finančnej kontroly uvádzané všetky tri vyjadrenia podľa § 7

ods. 3 zákona o finančnej kontrole v znení platnom v kontrolovanom období roku 2025, t. j. „*finančnú operáciu alebo jej časť je/nie je možné vykonať, je/nie je možné v nej pokračovať a je/nie je možné vymáhať poskytnuté plnenie, ak sa finančná operácia alebo jej časť už vykonala*“.

K objednávke a platobnému poukazu bola základná finančná kontrola vykonaná tak, že povinná osoba vyznačovala všetky z 3 možných vyjadrení (v jeho pozitívnom alebo negatívnom variante), ale nevyčiarkla irelevantné vyjadrenia vzhľadom na vykonané overenie, čo nebolo v súlade s Metodickým usmernením MF SR. – **viď KZ č. 1.**

Základná finančná kontrola k zámennej zmluve, centrálne číslo zmluvy 384/2025 zo dňa 7.5.2025, bola vykonaná na priloženom tlačíve „*Kontrolný list k vykonaniu základnej finančnej kontroly - PRÍJEM*“ zo dňa 30.4.2025 tak, že povinná osoba vyznačila jeden relevantný variant a zvyšné dva, ktoré boli vzhľadom na vykonané overenie irelevantné, vyčiarkla, čím postupovala v súlade s metodickým usmernením MF SR.

Povinná osoba nevykonala základnú finančnú kontrolu na zámere prevodu majetku formou zámeny, čím nepostupovala v súlade s ustanovením § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole. – **viď KZ č. 2.**

V spisovej dokumentácii odboru majetkového sa nenachádzal doklad o vykonanej základnej finančnej kontrole ani pri kópii faktúry č. 395 zo dňa 7.5.2025, predmetom ktorej boli „*náklady na zhotovenie znaleckého posudku pri zámene pozemkov nachádzajúcich sa v okolí fary v Trnave, m. č. Modranka vo výške 175,00 eur v zmysle Zámennej zmluvy č.č. 484/2024 zo dňa 24.4.2025, čl. VI. Bod 1*“ ani pri kópii príjmového pokladničného dokladu č. 4634 zo dňa 30.6.2025. Účelom platby bola úhrada vyššie uvedenej faktúry č. 395 zo dňa 7.5.2025 vo výške 175,00 eur.

Kontrolné zistenie č. 1: Povinná osoba pri vykonávaní základnej finančnej kontroly v zmysle zákona o finančnej kontrole uvádzala všetky tri možné vyjadrenia (v ich pozitívnom alebo negatívnom variante), pričom nevyčiarkla tie, ktoré boli irelevantné vzhľadom na vykonané overenie, čo nebolo v súlade s Metodickým usmernením

sekcie auditu a kontroly Ministerstva financií SR č. MF/006646/2022-1411 finančnej kontrole platným od 22.9.2022.

Kontrolná skupina dáva zároveň do pozornosti, že Metodické usmernenie sekcie auditu a kontroly Ministerstva financií SR č. MF/006646/2022-1411 k finančnej kontrole bolo k 1.2.2026 zrušené a nahradené novým metodickým usmernením Ministerstva financií SR č. MF/005050/2026-1411 k finančnej kontrole, vydané v nadväznosti na novelu zákona o finančnej kontrole, ktorá je účinná od 1.1.2026.

V súvislosti so skutočnosťami zistenými pri výkone kontroly zároveň kontrolná skupina **odporúča**, aby povinná osoba upravila resp. prijala nový interný predpis tak, aby bol v súlade s novelou zákona o finančnej kontrole a s aktuálne platným metodickým usmernením Ministerstva financií SR č. MF/005050/2026-1411 k finančnej kontrole a súčasne zabezpečoval preukázateľný a správny postup pri vykonávaní základnej finančnej kontroly.

Kontrolné zistenie č. 2: Povinná osoba nevykonala základnú finančnú kontrolu na všetkých zámeroch k prevodom majetku formou zámeny, čím nepostupovala v súlade s ustanovením § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole.

Kontrolná skupina na základe vyššie uvedených skutočností konštatuje, že v rámci kontroly boli predložené spisy týkajúce sa tej istej veci vedené na rôznych organizačných útvaroch, pričom základná finančná kontrola pri zámenných zmluvách bola preukázateľne vykonaná len v spise vedenom odborom právnym. Spis vedený odborom majetkovým neobsahoval doklad preukazujúci vykonanie základnej finančnej kontroly.

Kontrolná skupina na základe uvedeného do budúcnosti **odporúča**, aby z dôvodu preukázateľnosti vykonania finančnej kontroly, zabezpečenia úplnosti spisovej dokumentácie a možnosti následnej kontroly bola ku každej finančnej operácii, ku ktorej sa vyžaduje vykonanie finančnej kontroly, v rámci všetkých súvisiacich spisov založená aspoň kópia dokladu o jej vykonaní, alebo v rámci systémového riešenia určiť napríklad v rámci obehu účtovných dokladov, pri akom doklade sa má nachádzať v spisových dokumentáciách buď originál alebo kópia vykonanej finančnej kontroly.

A následne aj v súvislosti s vyššie uvedeným kontrolná skupina **odporúča**, aby sa v rámci jednotlivých odborov zaviedli a interne upravili procesné postupy upravujúce výkon základnej finančnej kontroly, a to najmä vymedzením okruhu finančných operácií podliehajúcich kontrole a určením zodpovedných osôb za jej vykonávanie.

ZÁKON O ŠTÁTNEJ POMOCI

Nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku štátu, vyššieho územného celku alebo obce za cenu nižšiu, ako je trhovú cenu, t. j. cena určená znaleckým posudkom. Kontrolou boli zistené nasledovné skutočnosti:

A. Záměna stavebných pozemkov v OZ Kočišské za pozemky pri železničnom depe v Trnave na základe uznesenia č. 630/2025 zo dňa 11.2.2025

Zo znaleckých posudkov vyplýva rozdiel vo všeobecnej hodnote, ktoré sú predmetom zámeny vo výške 233 000,00 eur. Zmluvné strany sa dohodli, že cena zamieňaných nehnuteľností bude na všetkých stranách rovnaká, teda zmluvné strany považujú vzájomné finančné záväzky za vyrovnané.

Dôvod hodný osobitného zreteľa pri uvedenom prevode spočíva v tom, že nadobudnutie nehnuteľností do vlastníctva mesta Trnava je v súlade so zámerom mesta budovať zelenú infraštruktúru celomestského významu v mestskej časti Trnava – Západ, ktorá bude v dlhodobom horizonte transformovaná do jednej z hlavných mestských rekreačných oddychových zón pri železničnom depe a uvedenou zámenou má mesto za cieľ tak prispieť k usporiadaniu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta ako samosprávneho celku pre účely jeho ďalšieho využitia vo verejnoprospešnom záujme v zmysle § 5 ods. 2 písm. d) Zásad hospodárenia, pričom v danom prípade sa postupuje aj podľa § 6 ods. 1 písm. g) Zásad hospodárenia, podľa ktorého pri prevodoch majetku mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa je možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku v prípade zámeny pozemkov mesta za iné pozemky vo vlastníctve tretích osôb pri vzájomnom majetkovoprávnom vysporiadaní, zámeny majetku mesta za iný majetok vo vlastníctve tretích osôb pri vzájomnom majetkovoprávnom vysporiadaní

alebo pri usporiadaní vlastníctva vo verejnom záujme mesta alebo v záujme rozvoja územia mesta.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že pri prevode majetku realizovanom formou zámeny, schválenom uznesením č. 630/2025, nešlo o poskytnutie neoprávnenej výhody nadobúdateľovi.

B. Zámena pozemkov na základe uznesenia č. 597/2024 zo dňa 10.12.2024 – Rímskokatolícka cirkev, farnosť Trnava – Modranka

Podľa Čl. V Zámennej zmluvy, centrálne číslo zmluvy 484/2024 zo dňa 25.4.2025 „*Vzhľadom na skutočnosť, že podľa článku IV. tejto zmluvy predmet zámeny Mesta (celková výmera pozemkov Mesta je 890 m²) a predmet zámeny RKC (celková výmera pozemkov RKC je 890 m²) predstavujú zhodnú výmeru, zmluvné strany sa v zmysle uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Trnava č. 560/2024 zo dňa 29.10.2024 v znení uznesenia Mestského zastupiteľstva Mesta Trnava č. 597/2024 zo dňa 10.12.2024 dohodli, že nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia Okresného úradu v Trnave, katastrálneho odboru o povolení vkladu vlastníckeho práva z tejto zmluvy, zmluvné strany považujú vzájomné záväzky z tejto zmluvy za vyrovnané a žiadna zo zúčastnených zmluvných strán druhej strane z titulu zámeny nie je nič dlžná.*“

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola stanovená podľa znaleckého posudku č. 144/2024, vyhotoveného dňa 7.10.2024, znalcom v odbore stavebníctvo, odhad hodnoty nehnuteľností. Na strane mesta Trnava vo výške 56,22 eura/m², t. j. spolu vo výške zaokrúhlene 50 000,00 eur a pozemkov na strane Rímskokatolíckej cirkvi, farnosť Trnava Modranka vo výške 56,22 eura/ m², t. j. spolu vo výške zaokrúhlene 50 000,00 eur. Z uvedeného vyplýva, že všeobecná hodnota pozemkov stanovená znaleckým posudkom je rovnaká, zámena pozemkov z tohto dôvodu bola bez vzájomného finančného vyrovnaní.

Pri výkone kontroly bolo zistené, že pri prevode majetku realizovanom formou zámeny, schválenom uznesením č. 597/2024, nebolo preukázané poskytnutie neoprávnenej výhody nadobúdateľovi. Aj napriek tomu bol v kontrolovanom spise doložený test štátnej pomoci, ktorý potvrdil vyššie uvedené skutočnosti.

C. Záměna nehnuteľností v k.ú. Zavar za nehnuteľnosti v k.ú. Trnava na základe uznesenia MZ č. 629/2025 zo dňa 11.2.2025 a uznesenia MZ č. 664/2025 zo dňa 15.4.2025

Pri výkone kontroly bolo zistené, že pri prevode majetku realizovanom formou zámeny, schválenom uznesením č. 664/2025, nebolo preukázané poskytnutie neoprávnenej výhody nadobúdateľovi. Všeobecná hodnota zamieňaných pozemkov bola stanovená na základe znaleckých posudkov vypracovaných oprávnenými znalcami. Rozdiel medzi všeobecnou hodnotou zamieňaných nehnuteľností predstavoval sumu 270 000,00 eur. Zmluvné strany sa v zámennej zmluve, centrálne číslo zmluvy 384/2025 zo dňa 7. 5. 2025, dohodli, že zamieňajúci 1 uhradí rozdiel vo výške 270 000,00 eur zamieňajúcemu 2 (mesto Trnava), a to bezhotovostným prevodom na jeho účet do 30 dní odo dňa podpisu zámennej zmluvy obidvoma zmluvnými stranami. Úhradou uvedenej sumy boli vzájomné finančné záväzky zmluvných strán považované za vyrovnané. V spise absentuje doklad preukazujúci prijatie vyššie uvedených finančných prostriedkov, resp. preukazujúci komunikáciu ohľadne prijatia tejto platby na účet mesta Trnava.

Zistené nedostatky:

Kontrolné zistenie č. 1: Povinná osoba pri vykonávaní základnej finančnej kontroly v zmysle zákona o finančnej kontrole uvádzala všetky tri možné vyjadrenia (v ich pozitívnom alebo negatívnom variante), pričom nevyčiarila tie, ktoré boli irelevantné vzhľadom na vykonané overenie, čo nebolo v súlade s Metodickým usmernením sekcie auditu a kontroly Ministerstva financií SR č. MF/006646/2022-1411 finančnej kontrole platným od 22.9.2022.

Kontrolné zistenie č. 2: Povinná osoba nevykonala základnú finančnú kontrolu na všetkých zámeroch k prevodom majetku formou zámeny, čím nepostupovala v súlade s ustanovením § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole.

Návrh odporúčaní na nápravu zistených nedostatkov a na odstránenie príčin ich vzniku:

1. Pri uskutočňovaní finančnej kontroly postupovať v súlade s novým metodickým usmernením Ministerstva financií SR č. MF/005050/2026-1411 k finančnej kontrole, vydaným v nadväznosti na novelu zákona o finančnej kontrole, ktorá je účinná od 1.1.2026.
2. Pri uskutočňovaní finančnej kontroly dôsledne dodržiavať ustanovenie § 7 ods. 1 zákona o finančnej kontrole.

Ďalšie odporúčania:

1. Dôsledne dodržiavať správny postup pri evidencii a vedení spisov v zmysle Vyhlášky Ministerstva vnútra Slovenskej republiky č. 410/2015 Z. z. o podrobnostiach výkonu správy registratúry orgánov verejnej moci a o tvorbe spisu ako podzákonnej normy vydananej podľa § 33 ods. 1 písm. d) zákona č. 395/2002 Z. z. o archívoch a registratúrach a o doplnení niektorých zákonov.
2. V súvislosti so skutočnosťami zistenými pri výkone kontroly zároveň kontrolná skupina odporúča, aby povinná osoba upravila resp. prijala nový interný predpis tak, aby bol v súlade s novelou zákona o finančnej kontrole a s aktuálne platným metodickým usmernením Ministerstva financií SR č. MF/005050/2026-1411 k finančnej kontrole a súčasne zabezpečoval preukázateľný a správny postup pri vykonávaní základnej finančnej kontroly.
3. Kontrolná skupina na základe uvedeného do budúcnosti odporúča, aby z dôvodu preukázateľnosti vykonania finančnej kontroly, zabezpečenia úplnosti spisovej dokumentácie a možnosti následnej kontroly bola ku každej finančnej operácii, ku ktorej sa vyžaduje vykonanie finančnej kontroly, v rámci všetkých súvisiacich spisov založená aspoň kópia dokladu o jej vykonaní, alebo v rámci systémového riešenia určiť napríklad v rámci obehu účtovných dokladov, pri akom doklade sa má nachádzať v spisových dokumentáciách buď originál alebo kópia vykonanej finančnej kontroly.
4. Zabezpečiť, aby sa v rámci jednotlivých odborov zaviedli a interne upravili procesné postupy upravujúce výkon základnej finančnej kontroly, a to najmä vymedzením okruhu finančných operácií podliehajúcich kontrole a určením zodpovedných osôb za jej vykonávanie.

Zoznam podkladov preukazujúci zistené nedostatky:

- Kontrolné listy k vykonaniu základnej finančnej kontroly, objednávka č. 20240793, objednávka č. 20250001, objednávka č. 20240778, platobný poukaz k faktúre č. 20247934, platobný poukaz k faktúre č. 20250520, platobný poukaz k faktúre č. 20247834
- Zámery prevodu majetku bez vykonania základnej finančnej kontroly

Návrh správy z kontroly bol doručený na oboznámenie povinnej osobe dňa 23.2.2026.

Povinná osoba nepodala v stanovenom termíne do 25.2.2026 námietky k zisteným nedostatkom, navrhnutým odporúčaniam, k lehote na predloženie písomného zoznamu prijatých opatrení a k lehote na splnenie prijatých opatrení uvedených v Návrhu správy z kontroly č. 1/2026.

Povinná osoba je podľa § 21 ods. 3 písm. d) zákona o finančnej kontrole povinná prijať opatrenia a predložiť písomný zoznam prijatých opatrení v lehote do 9.3.2026.

Povinná osoba je podľa § 21 ods. 3 písm. f) zákona o finančnej kontrole povinná splniť prijaté opatrenia v lehote – ihneď.

Správa z kontroly bola vyhotovená dňa: 26.2.2026

Správa bola predložená na rokovanie MZ dňa 28.4.2026.