Dôvodová správa (protest prokurátora)

Dňa 17.9.2026 bolo mestu Senec doručené upozornenie prokurátora Okresnej prokuratúry Pezinok, Šenkvická cesta 5, 902 01 Pezinok, č. Pd 310/26/1107-2 zo dňa 17.9.2026 (ďalej ako „Upozornenie“) v súlade s § 28 ods. 1 zákona č. 153/2001 Z.z. o prokuratúre.

Prokurátorka v podaní upozorňuje na dodržiavanie ustanovení § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej aj „zákon č. 138/1991 Zb.“) pri prevodoch majetku mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa a zároveň navrhuje

1. prejednať upozornenie prokurátora a oboznámiť s jeho obsahom poslancov mestského zastupiteľstva na najbližšom zasadnutí
2. v zmysle § 29 ods. 3 zákona o prokuratúre vybaviť upozornenie bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní od jeho doručenia,
3. v rovnakej lehote prokuratúru informovať o všetkých prijatých opatreniach

Odôvodnenie:

Prokurátorka vykonala previerku podľa § 21 ods. 1 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre, ktorej predmetom boli aktuálne Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec a celkovo 12 administratívnych spisov, z toho 10 spisov týkajúcich sa prevodov nehnuteľného majetku mesta a 2 spisy týkajúce sa prenechania nehnuteľného majetku do nájmu. Prokurátorka vykonanou previerkou dospela k záveru, že je potrebné v rámci preventívnej činnosti podať mestu Senec **upozornenie *pro futuro* s cieľom, aby sa do budúcnosti zabránilo nesprávnemu postupu**.

Poznámky:

V rámci vykonanej previerky bolo zistené, že:

1. v niektorých administratívnych spisoch **absentoval údaj o zvesení zámeru** previesť/prenajať majetok mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa na úradnej tabuli mesta, a teda nebolo možné náležite overiť, či zámer previesť majetok mesta bol zverejnený na úradnej tabuli najmenej do schválenia prevodu.
   V súvislosti s predmetnou zákonnou 15-dňovou lehotou je súčasne potrebné si uvedomiť, že v zmysle textu ust. § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona o majetku obcí, je táto dodržaná len vtedy, pokiaľ je zámer previesť majetok obce zverejnený na úradnej tabuli obce a jej webovom sídle nielen samotných 15 dní, ale konkrétne **15 dní bezprostredne predchádzajúcich schváleniu prevodu** zo strany obecného, resp. mestského zastupiteľstva.
2. v niektorých administratívnych spisoch oznámenie o zverejnení zámeru o prevode majetku **neobsahuje vyjadrenie všeobecnej hodnoty majetku mesta** s odkazom na konkrétny znalecký posudok, resp. iné stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí.
3. v niektorých administratívnych spisoch oznámenie o zverejnení zámeru o prevode majetku **neobsahovalo ani uvedenie spôsobu predaja majetku**.

K bodu 1. vykonanej previerky *(Zverejňovanie zámeru)*

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona č. 138/1991 Zb. „*Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce z dôvodu*

hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou 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.“*

Absencia písomného záznamu o zvesení oznámenia v spise bola spôsobená tým, že oznámenia zostávali zverejnené nepretržite na úradnej tabuli a webovom sídle mesta (t.j. vrátane dňa schvaľovania prevodu na MsZ) a sú spätne dohľadateľné aj v súčasnosti.

Prijaté opatrenia *(aj s účinkami pro futuro):*

Za účelom zabezpečenia plnej preskúmateľnosti a preukázateľnosti dodržania zákonnej lehoty v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona č. 138/1991 Zb. mesto Senec zaviedlo do aplikačnej praxe nasledujúce postupy:

- **Deklarácia v texte uznesenia MsZ**: Mestské zastupiteľstvo v samotnom uznesení o schválení prevodu výslovne osvedčí splnenie zákonnej podmienky zverejnenia zámeru a všeobecnej hodnoty v znení:

„Zámer previesť nehnuteľný majetok týmto spôsobom a jeho všeobecnú hodnotu podľa §9a ods.15 písm. f) bod 1. zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení mesto zverejnilo na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Senec a prostredníctvom aplikácie SOM Senec odo dňa xxx do dňa schvaľovania prevodu MsZ (vrátane).“

- **Procesná evidencia odborným zamestnancom**: Poverený zamestnanec mesta pri zverejňovaní dokumentu v elektronickom redakčnom systéme explicitne nastavuje dátum vyvesenia a plánovaný počet dní zverejnenia.

K bodu 2. vykonanej previerky *(Zverejňovanie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku)*

Zatiaľ čo právna úprava účinná do 31. októbra 2023 vyžadovala zverejnenie samotného zámeru prevodu, novela zákona č. 138/1991 Zb. (vyhlásená pod č. 137/2023 Z. z., účinná od 1.11.2023) ustanovila v § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 a 3 povinnosť zverejňovať spolu so zámerom prevodu aj **všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku**. Táto hodnota musí byť stanovená znaleckým posudkom nie starším ako 9 mesiacov ku dňu schválenia, resp. preukázateľným porovnaním pri majetku nižšej hodnoty v zmysle zákona.

Prijaté opatrenie *(aj s účinkami pro futuro):*

Mesto Senec zabezpečuje súlad s touto legislatívnou požiadavkou tak, že od účinnosti novely (t. j. od 1. 11. 2023) sa v oznámení o zámere prevodu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa explicitne uvádza stanovená všeobecná hodnota majetku, vrátane identifikácie znaleckého posudku (ak sa hodnota určuje znaleckým posudkom), prípadne preukázateľným porovnaním.

K bodu 3 vykonanej previerky ***(Uvedenie spôsobu prevodu a jeho odôvodnenie)***

V zmysle § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 v spojení s bodom 2 zákona č. 138/1991 Zb. je povinnou náležitosťou zverejňovaného zámeru jednoznačné určenie osobitného spôsobu prevodu a jeho hmotnoprávne odôvodnenie.

Prijaté opatrenie ***(aj s účinkami pro futuro):***

Mesto Senec zverejňuje spôsob prevodu majetku nasledujúcim štandardizovaným postupom:

V samotnom názve a hlavičke oznámenia sa výslovne uvádza osobitný spôsob prevodu: „Oznámenie o zámere prevodu nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa“.

V texte oznámenia sa konkrétny dôvod osobitného zreteľa vecne a právne odôvodňuje s priamym odkazom na príslušné ustanovenia Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.

Záver:

Mesto Senec pri prevodoch majetku z dôvodu osobitného zreteľa postupuje v súlade s platnou legislatívou a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec.

V prípadoch, v ktorých bol prevod nehnuteľnosti schválený Mestským zastupiteľstvom v Senci do 31.10.2023 (t. j. pred účinnosťou novely zákona č. 138/1991 Zb.), sa postup stanovený zákonom spravoval dovtedajšími právnymi predpismi. V súčasnosti má mesto prijaté opatrenia tak, aby reflektovali na novelu zákona č. 138/1991 Zb. účinnú od 1.11.2023.

KOPIA
ELEKTRONICKÉHO
ZÁZNAMU

OKRESNÁ PROKURATÚRA PEZINOK
Šenkvická cesta 5, 902 01 Pezinok

Mesto Senec
Mierové námestie 8
903 01 Senec

Váš list číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje	Pezinok
	Pd 310/26/1107-2	JUDr. Veronika Bolješiková	17.09.2026

Vec
Previerka zhodnotenia stavu zákonnosti postupu mesta Senec pri prevode a nájme nehnuteľného a hnuteľného majetku, ako aj pri nájme pozemkov mesta nad 5 rokov – **súhrnné upozornenie prokurátora** podľa § 28 ods. 1 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov.

Prokurátorka Okresnej prokuratúry Pezinok podľa § 28 odsek 1 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len *„zákon o prokuratúre"*) podáva mestu Senec

u p o z o r n e n i e p r o k u r á t o r a

na dôsledné dodržiavanie ustanovení § 9a ods. 15 písm. f) zák. č. 138/1990 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj len ako *„zákon o majetku obcí"*) pri prevodoch majetku mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Podľa § 20 odsek 1 zákona o prokuratúre prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy pri výkone verejnej správy v rozsahu ustanovenom týmto zákonom. Výkon dozoru funkčne súvisí s uplatnením oprávnení prokurátora v konaní pred správnym súdom podľa osobitného predpisu.

Podľa § 21 ods. 1 písm. b) zákona o prokuratúre prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy preskúmavaním postupu orgánov verejnej správy.

Podľa § 28 zákona o prokuratúre prokurátor je oprávnený podať orgánu verejnej správy upozornenie na účel odstránenia porušovania zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov, ku ktorému došlo v postupe orgánu

verejnej správy pri vydávaní správnych aktov podľa § 21 ods. 1 písm. a) alebo jeho nečinnosťou.

Podľa § 29 ods. 3 zákona o prokuratúre orgán verejnej správy je povinný vybaviť upozornenie prokurátora bezodkladne, najneskôr však do 30 dní od jeho doručenia.

Podľa § 29 ods. 4 zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy zistí, že upozornenie prokurátora je dôvodné, je povinný v lehote podľa odseku 3 odstrániť protiprávny stav a o prijatých opatreniach upovedomiť prokurátora.

Podľa § 29 ods. 5 zákona o prokuratúre ak sa orgán verejnej správy domnieva, že upozornenie prokurátora nie je dôvodné, upovedomí o tom v lehote podľa odseku 3 prokurátora. Ak má orgán verejnej správy svoj nadriadený orgán, odstúpi mu v lehote podľa odseku 3 upozornenie prokurátora na vybavenie a v rovnakej lehote o tom upovedomí prokurátora.

Podľa § 29 ods. 8 zákona o prokuratúre ak orgán verejnej správy zostal nečinný aj po upozornení, je prokurátor oprávnený podať žalobu na správny súd podľa osobitného predpisu.

Odôvodnenie

Okresná prokuratúra Pezinok vykonala v čase od 6-8/2026 v meste Senec previerku zhodnotenia stavu zákonnosti postupu mesta Senec pri prevode a nájme nehnuteľného a hnuteľného majetku, ako aj pri nájme pozemkov mesta nad 5 rokov.

Predmetom previerky boli aktuálne platné Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senec, ktoré nadobudli účinnosť dňa 01.11.2023 v znení neskôr prijatých zmien a doplnkov a celkovo 12 vybraných administratívnych spisov, ktoré sa týkali: 10 prevodov nehnuteľného majetku obce a 2 prípady prenechania nehnuteľného majetku do nájmu.

Právne posúdenie veci:

Podľa § 8 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej aj len ako *„zákon o obecnom zriadení“*) platí, že: *„Majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce.“*

Podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení platí, že obecné zastupiteľstvo rozhoduje o základných otázkach života obce, najmä je mu vyhradené určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, ako aj schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

Podľa § 8 ods. 6 zákona o obecnom zriadení platí, že majetok obce a nakladanie s ním upravuje osobitný zákon, ktorým je zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj len ako *„zákon o majetku obcí“*).

Podľa § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí platí, že obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, pričom uvedené neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu. Obecné zastupiteľstvo rovnako schvaľuje prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom.

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,[22b)]

b) dobrovoľnou dražbou[22c)] (ďalej len „dražba") alebo

c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.[22d)]"

Podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí: *„Obec zverejní zámer predať 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. 10 zákona o majetku obcí: *„Obec zverejní zámer predať svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov; táto lehota nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu 22d) presiahne 40 000 eur. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce 22d) pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov."*

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 22a) alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu, 22a)

b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,

c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, 22f)

d) hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5 000 eur,

e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci, 22fa)

f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou 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,22d) 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 Bratislave4) a meste Košice5) neustanovujú inak."

****

Vykonanou previerkou bolo okrem iného zistené, že:

V niektorých administratívnych spisoch (konkrétne spisy č. 128/2025, 163/2025, DR/239/2024, DR/1003/2023, SK/664/2025 a SK/1188/2024) absentoval údaj o zvesení zámeru previesť/prenajať majetok mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa na úradnej tabuli mesta, a teda nebolo možné náležite overiť, či zámer previesť majetok mesta bol zverejnený na úradnej tabuli najmenej do schválenia prevodu.

V súvislosti s predmetnou zákonnou 15 dňovou lehotou je súčasne potrebné si uvedomiť, že v zmysle textu ust. § 9a ods. 15 písm. f) bod 1 zákona o majetku obcí, je táto dodržaná len vtedy, pokiaľ je zámer previesť majetok obce zverejnený na úradnej tabuli obce a jej webovom sídle nielen samotných 15 dní, ale konkrétne 15 dní bezprostredne predchádzajúcich schváleniu prevodu zo strany obecného, resp. mestského zastupiteľstva.

Ďalej bolo zistené, že v administratívnych spisoch sp. zn. DR/672/2023 a sp. zn. DR/139/2025 oznámenie o zverejnení zámeru o prevode majetku neobsahuje vyjadrenie všeobecnej hodnoty majetku mesta s odkazom na konkrétny znalecký posudok resp. iné stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku podľa § 9a ods. 15 písm. f) bod 3 zákona o majetku obcí.

V administratívnych spisoch sp. zn. DR/139/2025 a sp. zn. DR/1003/2023 zase oznámenie o zverejnení zámeru o prevode majetku neobsahovalo ani uvedenie spôsobu predaja majetku.

Za účelom predchádzania vyššie uvedených zistených pochybení pri prevodoch majetku mesta Senec z dôvodov hodných osobitného zreteľa, prokurátorka dospela k záveru, že je potrebné v rámci preventívnej činnosti podať mestu Senec toto upozornenie prokurátora *pro futuro* s cieľom, aby sa do budúcnosti zabránilo opakovaniu tohto nesprávneho postupu.

Vzhľadom na vyššie uvedené preto podávam mestu Senec toto

u p o z o r n e n i e p r o k u r á t o r a

na dôsledné dodržiavanie ustanovení § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí pri prevodoch majetku mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa a zároveň navrhujem:

1. prejednať upozornenie prokurátora a oboznámiť s jeho obsahom poslancov mestského zastupiteľstva na jeho najbližšom zasadnutí,
2. v zmysle § 29 odsek 3 zákona o prokuratúre vybaviť upozornenie bez zbytočného odkladu, najneskôr však do 30 dní od jeho doručenia,
3. v rovnakej lehote ma informovať o všetkých prijatých opatreniach.

JUDr. Veronika Bolješiková
prokurátorka