

Mestské zastupiteľstvo v Stupave

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Stupave
dňa 12.02.2026

Správa o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta Stupava za rok 2025

Predkladateľ:

JUDr. Margita Hricová, v. r.
hlavná kontrolórka

Zodpovedný:

JUDr. Margita Hricová, v. r.
hlavná kontrolórka

Spracovateľ:

JUDr. Margita Hricová, v. r.
hlavná kontrolórka

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Správa o výsledku kontroly
prevodov nehnuteľného majetku
mesta Stupava za rok 2025

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo v Stupave po prerokovaní materiálu

b e r i e n a v e d o m i e

Správu o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta Stupava za rok 2025.

Dôvodová správa

V zmysle ustanovenia § 18 f ods. 1 písm. d) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov je úlohou hlavného kontrolóra predložiť správu o výsledkoch kontroly priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí. V zmysle Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Stupava je správa o výsledkoch kontroly predkladaná MsZ vyhotovená ako verejný informatívny materiál so zreteľom na dodržanie osobitných predpisov upravujúcich napr. ochranu osobných údajov, obchodné tajomstvo, daňové tajomstvo a pod. v súlade s princípom dodržiavania práva na informácie a verejnú kontrolu.

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení ustanovuje v 18f ods. 1 písm. i) povinnosť pre hlavného kontrolóra 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,“*

Na základe tejto povinnosti bola kontrola zaradená do plánu kontrolnej činnosti hlavnej kontrolórky mesta Stupava na I. polrok 2026 a bola vykonaná v zmysle § 18d ods. 1 a § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a podľa Pravidiel kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Stupava. Kontrolou neboli zistené žiadne porušenia zákonov.

Správa z kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta Stupava za rok 2025

Oprávnená osoba:	hlavná kontrolórka mesta Stupava JUDr. Margita Hricová,
Povinné osoby:	Mestský úrad Stupava, Hlavná 1/24, 900 31 Stupava, IČO: 305081, DIČ: 2020643724, (ďalej len „MsÚ Stupava“),
Predmet kontroly:	kontrola prevodov nehnuteľného majetku mesta Stupava,
Cieľ kontroly:	zistiť, či mesto Stupava previedlo nejaký nehnuteľný majetok, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, a ak áno, či postupovalo v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
Kontrolované obdobie:	2025,
Miesto a čas vykonania kontroly:	MsÚ Stupava, od 09.01.2026 do 16.01.2026,
Dátum zaslania správy:	16.01.2026

POUŽITÁ LEGISLATÍVA

1. Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení,
2. Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí,
3. Zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám (zákon o slobode informácií),
4. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta (účinné od 14.12.2023).

VÝSLEDOK KONTROLY

Ku kontrole boli od majetkovo-právneho a legislatívneho oddelenia na Mestskom úrade v Stupave vyžiadané všetky spisy z roku 2025 týkajúce sa prevodov nehnuteľného majetku mesta Stupava, ktorého všeobecného hodnota majetku prevýšila 20 000 Eur. Zároveň boli prekontrolované všetky uznesenia mestského zastupiteľstva z roku 2025, kde bol schválený prevod nehnuteľného majetku mesta Stupava.

Kontrolou bolo zistené, že v roku 2025 prišlo len v jednom prípade k prevodu nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 Eur. Išlo o uznesenie č. 51/2025 prijaté na 21. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Stupave (ďalej ako „MsZ“) dňa 3. apríla 2025.

V bode A tohto uznesenia sa vyhlásila trvalá prebytočnosť nehnuteľného majetku mesta Stupava, a to:

- nebytového priestoru nachádzajúceho sa na prízemí vo vchode č. 1 bytového domu so súp.č. 408, postaveného na pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7/4, k. ú. Stupava, ulica Kalvárska,
- prináležiaceho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu o veľkosti 45/229,
- spoluvlastníckeho podielu k pozemku reg. „C“ parc. č. 7/4 o výmere 279 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, na ktorom je bytový dom so súp. č. 408 postavený, o veľkosti 45/229,

- pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7/1 o výmere 701 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 45/229 k celku,
- pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7/3 o výmere 142 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 45/229 k celku,
- pozemku reg. „C“ KN parc. č. 7/5 o výmere 29 m², druh pozemku: zastavaná plocha a nádvorie, o veľkosti spoluvlastníckeho podielu 1/1 k celku.

Trvalá prebytočnosť bola schválená v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava. Podľa § 16 ods. 2 Zásad sa za trvale prebytočný majetok považuje taký majetok, ktorý neslúži a v budúcnosti ani nebude slúžiť na plnenie úloh mesta v rámci samosprávnej alebo prenesenej kompetencie, prípadne v rámci jej súkromnoprávneho postavenia (v rámci vlastného podnikania mesta, v rámci sociálneho podnikania mesta alebo v súvislosti s ním).

Vyhlásenie trvalej prebytočnosti bolo vykonané v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stupava, § 16 ods. 4, podľa ktorých o trvalej prebytočnosti nehnuteľnej veci a o spôsobe naloženia s ňou rozhoduje vždy MsZ. Stanovisko mestskej rady ako aj komisie majetkovej a legislatívno-právnej boli predložené na rokovanie MsZ, pričom oba orgány dali odporúčanie schváliť prebytočnosť, spôsob prevodu, ako aj vyhlásiť OVS.

V bode B tohto uznesenia bol schválený spôsob prevodu prebytočného nehnuteľného majetku, ktorým bola obchodná verejná súťaž podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí.

V bode C tohto uznesenia bolo schválené vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže (ďalej ako „OVS“) o najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy na trvale prebytočný nehnuteľný majetok mesta Stupava nachádzajúci sa v k.ú. Stupava, obec: STUPAVA, okres: Malacky, lokalita: Kalvárska ulica a jej podmienky v znení: (viď uznesenie)

- presná identifikácia predmetu súťaže,
- minimálna navrhovaná kúpna cena – 60 000 Eur,
- návrh znenia kúpno-predajnej zmluvy,
- podmienky OVS (spôsob podávania návrhov, lehôt a miesto doručenia návrhov záujemcov, spôsob a kritériá vyhodnocovania ponúk záujemcov komisiou, lehotu na vyhlásenie výsledkov OVS a ďalšie podmienky ako napr. právo vyhlasovateľa súťaže zrušiť, o čom by muselo rozhodnúť MsZ nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov).

MsZ súčasne s podmienkami OVS schválilo v bode D tohto uznesenia vymenovanie troch členov komisie na otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov, a to v zmysle § 27 ods. 4 Zásad, t.j. bola vytvorená komisia, ktorá musí mať 5 členov - prednosta a vedúci oddelenia majetkovoprávneho a legislatívneho sú vždy členom tejto komisie.

Podľa § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí má obec „zverejniť zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom“. Uvedené bolo mestom Stupava dodržané. Zámer o prevode vlastníctva nebytového priestoru v bytovom dome so súp. č. 408 na Kalvárskej ulici bol zverejnený dňa 23.04.2025 na úradnej tabuli, na webovom sídle mesta Stupava tu, na facebooku, na twitteri, ako aj v Stupavských novinách.

Podľa § 9a ods. 3 zákona o majetku obcí platí, že „podmienky OVS obec uverejní minimálne 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do OVS“. Uzávierka na podávanie návrhov bola stanovená najneskôr do 12.05.2025 do 14:00 hod. Zverejnenie podmienok bolo, ako je

uvedené vyššie, dňa 23.04.2025, t.j. podmienky OVS boli zverejnené 20 dní. Uvedené ustanovenie bolo mestom Stupava dodržané.

Podľa § 9a ods. 4 zákona o majetku obcí platí, že cit.: „Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, pričom o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca; obec je povinná zabezpečiť mlčanlivosť o údajoch z podaných návrhov až do uplynutia lehoty na ich predkladanie. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.“ Z protokolu z otvárania súťažných návrhov je zrejmé, že mestu Stupava bol doručený len jeden súťažný návrh v listinnej podobe, ktorý spĺňal podmienky OVS. Návrh bol zverejnený dňa 21.05.2025 s anonymizovanými údajmi (zabielený bol podpis a údaje ako rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, štátna príslušnosť, bankové spojenie). Lehota na zverejnenie návrhu (do 10 prac. dní) bola dodržaná, t. j. od uplynutia 12.05.2025 do 21.05.2025 ubehlo len 7 prac. dní. Zverejnenie návrhu po dobu min. 30 dní bolo tiež splnené, nakoľko ešte aj počas tejto kontroly (dňa 13.01.2026) je možné na webe mesta vidieť tento návrh v rámci zverejneného protokolu.

Vyhodnotenie súťažných návrhov sa uskutočnilo podľa podmienok stanovených v uznesení, t.j. do piatich pracovných dní od uplynutia lehoty na zverejnenie predložených návrhov. Táto lehota uplynula dňa 21.06.2025 (po 30 dňoch od zverejnenia návrhu). Komisia vyhodnotila jediný návrh dňa 23.06.2025, zápisnica, ako aj protokol sú zverejnené na webe mesta.

Vyhlasovateľ OVS, mesto Stupava uzatvoril Zmluvu o prevode vlastníctva nebytového priestoru v bytovom dome s kupujúcim Mgr. Martin Sepp a manželka Ing. Arch. Mária Seppová dňa 24.06.2025, ktorá bola zverejnená v tento istý deň v CRZ ako aj na webe mesta pod č. 142/2025. Účinnosť nadobudla dňa 25.06.2025.

Kúpna cena 65 900 Eur bola kupujúcimi uhradená dňa 17.06.2025 bezhotovostným prevodom na bankový účet predávajúceho uvedený v záhlaví zmluvy, a to v zmysle zmluvných podmienok - v lehote 10 dní odo dňa nadobudnutia účinnosti tejto Zmluvy. Prijem bol správne vykázaný na rozpočtovej podpoložke EK 233001 ako kapitálový príjem z predaja pozemkov.

Povolenie vkladu vlastníckeho práva bolo vykonané na základe rozhodnutia katastrálneho odboru Okresného úradu Malacky dňa 06.08.2025.

Skontrolované bolo i zverejnenie údajov v zmysle § 5a ods. 6 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám, podľa ktorého je povinná osoba (mesto Stupava) povinná zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnuteľnej veci, ktorej nadobúdacia cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy v jej vlastníctve, ktorý 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. Bez nedostatkov. Zverejnené na webovom sídle mesta Stupava:

<https://www.stupava.sk/mesto/transparentne-mesto/povinne-zverejnovane-udaje/>

Záver: Kontrolou neboli zistené nedostatky, ktorými by boli porušené konkrétne ustanovenia osobitných predpisov.