



OKRESNÁ PROKURATÚRA TRNAVA
Dolné bašty 1, 918 67 Trnava

Mesto Leopoldov
Hlohovská cesta 1818/2A
920 41 Leopoldov

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo
Pd 161/26/2207-2

Vybavuje
JUDr. Ing. Ivan Homola

Trnava
11.08.2026

Vec

Prevody a nájmy majetku obce - upozornenie prokurátora

Okresná prokuratúra Trnava na základe § 22 ods. 1 písm. b) a § 28 ods. 1 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o prokuratúre“) podáva mestu Leopoldov, Mestskému zastupiteľstvu mesta Leopoldov

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

na porušenie

- **§ 9 ods. 2 písm. a), § 9a ods. 2 prvá veta a § 9aa ods. 2 písm. e) bod 1. a bod 3. zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“),**

ktoré bolo na základe previerky, realizovanej v meste Leopoldov v zmysle Plánu hlavných úloh Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky na rok 2026 zameranej na zhodnotenie stavu zákonnosti v postupe a rozhodovaní tohto orgánu verejnej správy na úseku nakladania s majetkom obce (mesta) podľa zákona o majetku obcí, zistené v postupe a rozhodovaní mestského zastupiteľstva mesta Leopoldov v rámci hospodárenia s majetkom mesta podľa zákona o majetku obcí.

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.

O d ô v o d n e n i e :

Okresná prokuratúra Trnava vykonala v súlade s ustanovením § 30 zákona o prokuratúre v meste Leopoldov v období mesiacov marec až júl 2026 previerku so zameraním na stav zákonnosti v postupe a rozhodovaní tohto orgánu verejnej správy na úseku nakladania s majetkom obce (mesta) podľa zákona o majetku obcí za obdobie od 01.11.2023 do 31.12.2025.

Účelom previerky bolo získanie a vyhodnotenie poznatkov a zhodnotenie stavu zákonnosti vo vybraných obciach a mestách na danom úseku. Účelom bolo aj zistenie existujúcich nedostatkov v postupe pri prevode nehnuteľného majetku a prijatie opatrení na ich odstránenie. Predmetná úloha bola zaradená do Plánu hlavných úloh Generálnej prokuratúry Slovenskej republiky na rok 2026.

Podľa § 20 ods. 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 § 20 ods. 2 písm. b) zákona o prokuratúre orgánmi verejnej správy sa na účely tohto zákona rozumejú orgány územnej samosprávy, ktorými sú obce, mestá, a v hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a v meste Košice mestské časti a samosprávne kraje.

Podľa § 21 ods. 1 písm. a) bod 4. a 5. zákona o prokuratúre prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy preskúmvaním zákonnosti správnych aktov orgánov verejnej správy, a to: uznesení orgánov územnej samosprávy.

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

Podľa § 21 ods. 1 písm. c) zákona o prokuratúre prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy vykonávaním previerok zachovávania zákonnosti.

Podľa § 21 ods. 3 písm. e) zákona o prokuratúre na účely tohto zákona sa rozumie uznesením orgánu územnej samosprávy uznesenie obecného zastupiteľstva, mestského zastupiteľstva, miestneho zastupiteľstva alebo zastupiteľstva samosprávneho kraja vydané v rámci výkonu pôsobnosti v oblasti verejnej správy.

Podľa § 21 ods. 3 písm. g) zákona o prokuratúre na účely tohto zákona sa rozumie postupom orgánu verejnej správy postup v administratívnom konaní pri vydávaní správnych aktov, ako aj nečinnosť orgánu verejnej správy.

Podľa § 22 ods. 1 písm. b) zákona o prokuratúre právnymi prostriedkami, ktorými prokurátor vykonáva dozor nad dodržiavaním zákonov a ostatných všeobecne záväzných právnych predpisov orgánmi verejnej správy, sú upozornenie prokurátora.

Podľa § 28 ods. 1 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. 1 zákona o prokuratúre prokurátor podáva upozornenie orgánu verejnej správy, ktorého postup alebo nečinnosť namieta.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí obecné zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu.

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 § 9aa ods. 1 zákona o majetku obcí ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

Podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí ustanovenie odseku 1 sa nepoužije pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3. *všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.*

Preskúmaním predložených spisových materiálov vzťahujúcich sa k jednotlivým **prevodom** a **nájomom** obecného majetku podľa zákona o majetku obcí boli zistené nasledujúce skutočnosti:

Postup mesta pri prevode nehnuteľného majetku

Mestské zastupiteľstvo pri prevodoch nehnuteľného majetku nepostupovalo vždy v súlade s § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, nakoľko neschválilo spôsob prevodu majetku obce. Konkrétne išlo o prevod podľa § 9 ods. 15 písm. b) zákona o majetku obcí (prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou): a) nadobúdateľa: Bc. Martina Spálová, prevod schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. C/14/2024/7 zo dňa 25.03.2024 a b) nadobúdateľa: Tibor Ďurák, prevod schválený uznesením mestského zastupiteľstva č. C/19/2024/3 zo dňa 11.11.2024. Predmetné prevody podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona o majetku obcí nezodpovedajú postupu požadovanému zákonom. V oboch prípadoch prevodov mesto Leopoldov nedodržalo dvojkolovosť prevodu.

Pri prevode majetku vo vzťahu k nadobúdateľovi Bc. Martina Spálová, mestské zastupiteľstvo najprv uznesením zastupiteľstva č. C/14/2024/7 na zasadnutí dňa 25.03.2024 schválilo „prebytočnosť“ a hneď na to, uznesením mestského zastupiteľstva č. C/14/2024/7 na zasadnutí dňa 25.03.2024 schválilo odpredaj pozemku. Pri prevode majetku vo vzťahu k nadobúdateľovi Tibor Ďurák, mestské zastupiteľstvo najprv uznesením zastupiteľstva č. C/19/2024/2 na zasadnutí dňa 11.11.2024 schválilo „prebytočnosť“ a hneď na to, uznesením mestského zastupiteľstva č. C/19/2024/3 na zasadnutí dňa 11.11.2024 schválilo odpredaj pozemku. Mestské zastupiteľstvo teda namiesto toho, aby najskôr schválilo zámer prevodu (spôsob prevodu), tento zverejnilo a následne po uplynutí požadovanej doby schválilo prevod, tak bezprostredne časovo na seba nadväzujúcimi uzneseniami schválilo kroky, ktoré majú byť schválené s odstupom a každý osobitným uznesením

V uvedenom smere je potrebné zdôrazniť, že mestské zastupiteľstvo mesta Leopoldov nedodržalo postup stanovený zákonom o majetku obcí, ktorý spočíva v tzv. dvojkolovosti schvaľovania prevodu majetku obce, t. j. v prvom rade schválenie zámeru a spôsobu prevodu (1. uznesenie mestského zastupiteľstva), následné vyvesenie zámeru a spôsobu prevodu a až po tomto malo nasledovať samotné

schválenie prevodu mestským zastupiteľstvom požadovanou väčšinou hlasov (2. uznesenie mestského zastupiteľstva). Vykonanou previerkou bolo zistené, že mesto Leopoldov takto postupovalo výlučne pri prevodoch realizovaných na základe dôvodu hodného osobitného zreteľa a opomenulo tak postupovať pri prevodoch realizovaných podľa § 9a ods. 15 písm. b) zákona o majetku obcí. Pri daných prevodoch zámer previesť majetok nebol zverejnený.

V tomto smere odkazujem na ustanovenie § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, v zmysle ktorého mestské zastupiteľstvo schvaľuje *spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta*; to neplatí, ak je mesto povinné previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu. Z ustanovenia § 9a ods. 2 prvá veta zákona majetku obcí vyplýva povinnosť mesta *zverejniť zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom*.

Z predmetných zákonných ustanovení teda vyplýva povinnosť mestského zastupiteľstva najprv schváliť spôsob prevodu (zámer) - § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí, tento zverejniť - §9a ods. 2 prvá veta zákona o majetku obcí a až následne schváliť samotný prevod majetku mesta.

Postup mesta preto pri daných prevodoch nebol súladný s § 9 ods. 2 písm. a) a §9a ods. 2 prvá veta zákona o majetku obcí.

Prenechanie majetku obce do nájmu

Mesto Leopoldov v preskúmanom období prenechalo majetok mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa nájomcom MESTSKÝ TELOVÝCHOVNÝ KLUB LEOPOLDOV, o. z. a Leopoldovský tenisový klub Leopoldov LTC, o. z.

Zámery z uznesení č. C/17/2024/6 a č. C/17/2024/5 boli zverejnené dňa 21.08.2024 na úradnej tabuli, webovom sídle mesta a na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli. Zámery boli zverejnené do dňa 08.10.2024, teda až do schválenia nájmov, ktoré bolo realizované na zasadnutí mestského zastupiteľstva konanom dňa 07.10.2024. Pochybenie bolo identifikované vo vzťahu k obsahovým náležitostiam zverejnenia, a to pokiaľ ide o zverejnenie všeobecnej hodnoty nájomného. V zámeroch bola zverejnená hodnota nájomného schválená uznesením mestského zastupiteľstva č. C/17/2024/7 zo dňa 19.08.2024 – so slovným popisom „50 % z hodnoty nájomného schválenej v samostatnom dodatku k Zásadám hospodárenia Mesta Leopoldov“. Takéto vymedzenie všeobecnej hodnoty nájomného nie je súladné so zákonom, konkrétne s ustanovením § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3. zákona o majetku obcí.

Mesto Leopoldov v zverejnených zámeroch na prenechanie majetku do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa (pre subjekty MESTSKÝ TELOVÝCHOVNÝ KLUB LEOPOLDOV, O.Z. a Leopoldovský tenisový klub Leopoldov LTC, o.z.) nesplnilo zákonnú povinnosť zverejniť všeobecnú hodnotu nájomného v zmysle § 9aa ods. 2 písm. e) bodu 1. zákona o majetku obcí. Všeobecná hodnota nájomného je pritom objektívna veličina (určená znaleckým posudkom alebo porovnaním), ktorá musí byť v zámere vyjadrená jasným, určitým a zrozumiteľným spôsobom (t. j.

konkrétnou finančnou čiastkou). Zákonná požiadavka na zverejnenie „všeobecnej hodnoty nájomného“ plní dôležitú kontrolnú a transparentnú funkciu. Verejnosť musí mať možnosť priamo zo zverejneného zámeru bez ďalšieho zistiť presnú finančnú čiastku, ktorá predstavuje objektívnu trhovú hodnotu nájmu, aby mohla posúdiť, v akom rozsahu obec poskytuje nájomcovi zvýhodnenie (zľavu) a o aký ekonomický prospech obec v celospoločenskom záujme prichádza. Zverejnenie iba percentuálneho vyjadrenia zľavy (50 %) bez priameho vyčíslenia východiskovej všeobecnej hodnoty v eurách túto požiadavku transparentnosti nesplňuje. Samotná „všeobecná hodnota“ je objektívna, trhovú a v čase premenlivá ekonomická kategória. Zákon o majetku obcí v § 9aa ods. 2 písm. e) bode 3 kogentne ustanovuje, že všeobecná hodnota nájomného musí byť stanovená znaleckým posudkom. Výnimku zo znaleckého dokazovania zákon pripúšťa len pri zákonom stanovených finančných limitoch, kedy sa hodnota nájomného môže určiť na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci v danej lokalite.

Pokiaľ ide o určenie hodnoty nájomného v intenciách § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3. zákona o majetku obcí, bolo zistené, že mestské zastupiteľstvo schválilo na zasadnutí dňa 19.08.2024 Dodatok č. 1 k Zásadám hospodárenia s majetkom mesta, v zmysle ktorého stanovilo nájomné za krátkodobý nájom multifunkčného ihriska a pretlakovej haly. Prílohu predkladaného uznesenia tvorilo porovnanie s cenami obdobných nájomov – konkrétne nafukovacia hala v meste Trnava a v meste Senica. K určeniu hodnoty nájomného vo vzťahu ku konkretizovanému majetku mesta došlo na podklade porovnania uznesením č. C/17/2024/5 zo dňa 19.08.2024, ktorým prišlo k schváleniu Dodatku č. 1 k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Leopoldov. Nadväzujúcim uznesením č. C/17/2024/5 zo dňa 19.08.2024 a č. C/17/2024/6 zo dňa 19.08.2024 prišlo k schváleniu zámeru prenechať majetok mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa vymedzeným subjektom. Keďže všetky špecifikované uznesenia boli prijaté na zasadnutí mestského zastupiteľstva konanom dňa 19.08.2024 a cena nájomného vymedzeného v dodatku bola stanovená na základe porovnania, je možné dospieť k záveru, že k určeniu všeobecnej hodnoty nájomného prišlo v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3. zákona o majetku obcí, a to porovnaním. Nakoľko však všeobecná hodnota nájomného je premenlivá ekonomická kategória, v prípade prenájmov v budúcnosti bude potrebné „aktualizovať“ určenie všeobecnej hodnoty nájomného (samotná odvolávka na dodatok č. 1 nebude postačovať) ku dňu prenechania majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, to v intenciách § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3. zákona o majetku obcí, a túto zverejniť spolu so zámerom. Za nesúladne so znením zákonnej úpravy bolo vyhodnotené zverejnenie zámeru, nakoľko tento neobsahoval zákonom predpísaným spôsobom určenú a jednoznačne špecifikovanú všeobecnú hodnotu nájomného, čím mesto konalo v rozpore s § 9aa ods. 2 písm. e) bod 1. zákona o majetku obcí.

Zosumarizujúc uvedené k právnomu rozboru príčin a dosahu vyššie špecifikovaných porušení zákona ešte dodávam, že je nevyhnutné, aby orgán územnej samosprávy (obec/mesto) vykonával prevody svojho majetku, ako aj prenechával svoj majetok do nájmu v zákonom predpokladanom postupe. Aj takáto

nečinnosť, resp. nesprávny postup orgánu obce spôsobuje, že celý inštitút prevodov majetku obce a prenechania majetku obce do nájmu nie je dôsledne uskutočňovaný v zákonom predpokladanom rozsahu a forme, čo v prípade následného preskúmania zákonnosti procesu scudzovania majetku obcou či mestom, resp. jeho prenechávania do nájmu na základe činnosti kontrolných orgánov môže spôsobiť rôzne nežiadúce účinky. Obligatórnym dodržiavaním predpísaných zákonných postupov sa predíde vzniku nezákonného (protiprávneho) stavu, inak zapríčineného orgánom územnej samosprávy na úkor dobromyseľne nadobudnutých práv nadobúdateľov prevádzaného obecného majetku, alternatívne nájomcov prenajímaného majetku.

S poukazom na vyššie uvedené zistené porušenie zákonnosti považujem upozornenie prokurátora za dôvodné a navrhujem:

1. **Prerokovať** toto upozornenie prokurátora **na zasadnutí mestského zastupiteľstva mesta Leopoldov** v lehote ustanovenej vo vyššie citovanom ustanovení § 29 ods. 3 zákona č. 153/2001 Z. z.
2. **Prijat' opatrenia**, aby sa **zistené porušenia zákonnosti a obdobné porušenia zákonnosti v budúcnosti** pri nakladaní s nehnuteľným majetkom mesta **neopakovali** a aby mesto **postupovalo** pri hospodárení s majetkom mesta v súlade so zákonom o majetku obcí.
3. **V prípade prenájmov** v budúcnosti **„aktualizovať“ určenie všeobecnej hodnoty nájomného** v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) bod 3. zákona o majetku obcí.
4. **O prijatých opatreniach upovedomiť tunajšiu prokuratúru** v súlade s § 29 ods. 4 zákona o prokuratúre.

V súlade s § 29 ods. 3 zákona č. 153/2001 Z. z. je orgán verejnej správy povinný vybaviť upozornenie prokurátora bezodkladne, najneskôr však do 30 dní od jeho doručenia.

V súlade s ustanovením § 29 ods. 7 zákona č. 153/2001 Z. z. žiadam tunajšej prokuratúre včas písomne oznámiť dátum konania zasadnutia mestského zastupiteľstva mesta Leopoldov, na ktorom bude toto upozornenie prokurátora prerokované.

JUDr. Ing. Ivan Homola
prokurátor