

MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO V BANSKEJ BYSTRICI

Číslo:

Materiál na 21. zasadnutie
Mestského zastupiteľstva v Banskej Bystrici
dňa 10. februára 2026

K bodu: Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2025 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.

Predkladateľ: PhDr. Ivan Holík, hlavný kontrolór Mesta Banská Bystrica

Spracovateľ: Útvar hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica

Obsah materiálu:

1. Návrh na uznesenie
2. Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 1/2026

Počet strán: 13

V Banskej Bystrici, dňa: 30. 01. 2026

Návrh na uznesenie

K bodu: Správa hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 1/2026 - Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2025 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.

Mestské zastupiteľstvo

I. berie na vedomie

Správu hlavného kontrolóra o výsledku kontroly č. 1/2026 - Kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2025 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.



SPRÁVA HLAVNÉHO KONTROLÓRA

O VÝSLEDKU KONTROLY

č. 1/2026

V súlade s § 18d a § 18e zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s Plánom kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra Mesta Banská Bystrica na 1. polrok 2026, schváleným uznesením č. 784/2025 - MsZ zo dňa 09. 12. 2025 bola vykonaná

kontrola prevodov nehnuteľného majetku obce za kalendárny rok 2025 v zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 o obecnom zriadení.

Kontrolovaným subjektom bolo Mesto Banská Bystrica, Oddelenie evidencie a správy majetku mesta Mestského úradu (ďalej len „kontrolovaný subjekt“). Oznámenie o začatí kontroly bolo odovzdané kontrolovanému subjektu dňa 07. 01. 2025. Kontrolovaným obdobím bol rok 2025.

Kontrolný orgán v rámci predmetu kontroly preveroval dodržanie a uplatňovanie:

- zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
- zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- zákona č. 346/2018 Z. z. o registri mimovládnych organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Cieľom kontroly bolo preveriť či Mesto pri prevode nehnuteľného majetku, ktorého všeobecná hodnota prevýšila sumu 20 000 EUR postupuje v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica.

V rámci predmetu kontroly bolo preverované dodržiavanie procesu prevodu nehnuteľného majetku Mesta v hodnote nad 20 000 EUR a to najmä:

- spôsob vykonania prevodu nehnuteľného majetku a dodržiavanie vnútorných pravidiel prevodu majetku Mesta (Zásad hospodárenia s majetkom mesta Banská Bystrica),
- prípravu prevodu majetku obce – výhodnosť prevodu nehnuteľného majetku Mesta,
- stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica,
- dodržiavanie formálnych pravidiel prevodu majetku Mesta určených v Zásadách nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica.

Kontrola pri overovaní skutočností vychádzala najmä z nasledovných všeobecne záväzných právnych predpisov, dokladov a dokumentov predložených kontrolovaným subjektom:

- 460/1992 Zb. Ústava Slovenskej republiky,
- zákon č. 369/1990 Z. z. o obecnom zriadení (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“),
- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“),
- vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku (ďalej len „vyhláška o stanovení všeobecnej hodnoty majetku“),
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len „Občiansky zákonník“),
- zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej len „Obchodný zákonník“),
- zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o finančnej kontrole“),
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica účinné od 1. 11. 2023, Úplné znenie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica v znení dodatku č. 1 účinné od 13. 3. 2025 (ďalej len spoločne „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica“),
- prehľad prevodov nehnuteľného majetku mesta do vlastníctva iného subjektu schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2025,
- prehľad prevodov nehnuteľného majetku mesta do vlastníctva iného subjektu schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2024, u ktorých došlo k zápisu do katastra nehnuteľností v roku 2025,
- spisový materiál týkajúci sa prevodu nehnuteľného majetku mesta do vlastníctva iného subjektu schváleného MsZ Banská Bystrica v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota majetku presiahla sumu 20 000 EUR.

1. Zákonné ustanovenia

Mesto, ako samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, je právnickou osobou, ktorá za podmienok stanovených zákonom o majetku obcí samostatne hospodári s vlastným majetkom, s majetkom štátu prenechaným a zvereným do užívania mesta a s vlastnými príjmami.

Hospodáriť so svojím majetkom podľa svojho uváženia je jedným z najsilnejších samosprávnych nástrojov obcí a „hospodársku“ autonómiu mesta garantuje v Čl. 65 ods. 1 Ústava Slovenskej republiky. Mestu je na ústavnej úrovni garantované jednak postavenie subjektu oprávneného nadobúdať majetok (postavenie vlastníka) a ďalej postavenie subjektu spôsobilého s nadobudnutým majetkom nakladať na základe vlastného a predchádzajúceho ekonomického uváženia (postavenie hospodára). Mesto hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom Správcu majetku mesta, ktorým je príspevková alebo rozpočtová organizácia. V rámci mesta sa delí právomoc medzi mestské zastupiteľstvo a primátora mesta.

Majetok mesta tvoria nehnuteľné a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve mesta podľa zákona o majetku obcí alebo ktoré

nadobudne mesto do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe zákona o majetku obcí alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

V súlade s ustanovením § 11 ods. 4 písm. a) zákona o obecnom zriadení je mestskému zastupiteľstvu vyhradené právo určovať Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

V zmysle § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí určilo mestské zastupiteľstvo obligatórny normatívny predpis mesta, t. j. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica, ktorý zaväzuje všetky orgány mesta, organizácie mesta a zamestnancov.

V zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica je pri prevodoch vlastníctva z majetku mesta potrebné zohľadniť:

- príjmovú stránku – snahu získať čo najväčšiu sumu (v intenciách zákonných ustanovení),
- výdavkovú stránku – minimalizovať v maximálnej miere neefektívne vynakladané prostriedky na údržbu a správu takéhoto majetku.

Prevody vlastníctva vecí z majetku mesta na iný subjekt sa vykonávajú nasledovnými spôsobmi a formami:

- a) všeobecné: obchodnou verejnou súťažou, dobrovoľnou dražbou, priamym predajom za cenu minimálne vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu,
- b) špecifické: prevod v prípadoch hodných osobitného zreteľa, prevod do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku mesta, prevod majetku mesta, kde existuje tzv. zákonné predkupné právo, prevod v prípadoch, ak to ukladá osobitný zákon, prevod pozemkov pod stavbami a príľahlých pozemkov vo vlastníctve tretích osôb, prevod hnutel'ných vecí, ktorých hodnota je rovná alebo nižšia ako 5 000 EUR,
- c) osobitné: špecifické ustanovenie vo vzťahu k majetku slúžiacom potrebám civilnej ochrany.

Všeobecné formy prevodu vlastníctva majetku mesta, v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica musí mesto vykonať priamym predajom, na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnou dražbou. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica v Čl. 12 ods. 3 špecifikujú prípady, kedy mesto nepoužije vyššie uvedené všeobecné formy prevodu majetku, a to pri prevode:

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je mesto povinné 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 mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
- d) hnutel'nej veci, ktorej zostatková cena je rovná alebo je nižšia ako 5 000 EUR,
- e) pri prevode nehnuteľného majetku mesta do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku,
- f) pri prevodoch majetku z dôvodu osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

V súlade s Čl. 12 ods. 4 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce je mesto povinné dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku zistenej podľa znaleckého posudku,

okrem prevodu majetku mesta podľa Čl. 12 ods. 3 písm. e) a f) vyššie uvedených Zásad, kedy je mesto oprávnené dohodnúť nižšiu kúpnu cenu, než je všeobecná hodnota majetku mesta alebo hodnota majetku mesta zistená na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

Ustanovenie § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí umožňuje mestu reagovať na špecifické situácie v súvislosti s prevodom majetku z dôvodu osobitného zreteľa. V týchto odôvodnených prípadoch nemusí mesto vytvárať súťažné prostredie pre potencionálnych záujemcov. Prípady hodné osobitného zreteľa zákon o majetku obcí nekonkretizuje, je v pôsobnosti mestského zastupiteľstva rozhodnúť 3/5 väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní tento postup, pričom osobitný zreteľ musí byť v zmysle zákona o majetku obcí zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica.

V prípadoch prevodu majetku mesta z dôvodu osobitného zreteľa musia byť v zmysle Čl. 15 ods. 2 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica splnené nasledovné podmienky:

- a) zámer previesť majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené do schválenia prevodu,
- b) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Banská Bystrica,
- c) všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako 9 mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku sa nevyžaduje, ak hodnota majetku mesta neprevyšuje 7 500 EUR na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

Dôvody hodné osobitného zreteľa definované v Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica sú nasledovné:

- a) prevod pozemkov tvoriaci jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 100 m²,
- b) prevod pozemkov príslušných resp. využívaných vlastníkom susednej nehnuteľnosti za predpokladu, že prevádzané pozemky nemajú využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností (najmä predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú zároveň umiestnené aj vstupy do domov, garáží, záhrady pri rodinných domoch),
- c) prevod pozemkov v záhradkárskych osadách v súlade so zákonom č. 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov,
- d) prevod majetku mesta, za účelom majetkovoprávneho vysporiadania formou zámeny nehnuteľností, ak je takýto prevod v záujme mesta,
- e) prevod pozemkov pri zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku mesta (mesto ako podielový spoluvlastník pozemku),
- f) prevod majetku v prospech štátu na realizáciu verejnoprospešného zámeru, ak je tento zámer v záujme mesta,
- g) prevod majetku mesta v prospech územnej samosprávy v prípade spoločného zámeru,

- h) prevod majetku mesta v oblasti sociálnej, zdravotnej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej, športovej, ochrany životného prostredia, cestovného ruchu a rozvoja územia, ak je takýto prevod v záujme mesta,
- i) prevod pozemku pod verejnoprospešnou stavbou definovanou v územnom pláne mesta.

2. Prehľad realizovaných prevodov majetku mesta Banská Bystrica schválených Mestským zastupiteľskom Banská Bystrica v kontrolovanom období

2.1 Prevody majetku schválené Mestským zastupiteľstvom Banská Bystrica v roku 2025

Mestské zastupiteľstvo Banská Bystrica (ďalej len „MsZ Banská Bystrica“) na základe predložených návrhov zo strany kontrolovaného subjektu schválilo v roku 2025 celkom 21 prevodov majetku formou odpredaja, pričom v 13 prípadoch išlo o prevod z dôvodov osobitného zreteľa a v 8 prípadoch išlo o prevod nehnuteľnosti zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa. Kontrolovaný subjekt zároveň v kontrolovanom období predložil na rokovanie MsZ Banská Bystrica v 2 prípadoch prevod majetku mesta z dôvodu osobitného zreteľa formou zámeny, ktorý bol následne MsZ Banská Bystrica schválený.

Prehľad prevodov majetku kontrolovaného subjektu schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2025 je spracovaný v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka č. 1: Prevod majetku mesta formou odpredaja schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2025

Odpredaj majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m ²	Zdôvodnenie všeobecnej hodnoty majetku	Vklad kataster
A1_VO1_Odpredaj pozemku _Zámena 519/2025-MsZ 520/2025-MsZ 11. 2. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa - Zámena	majetkovoprávne usporiadanie pozemku, dotknutého realizáciou stavby „ Mini okružná križovatka, dopravný uzol MK ul. Tajovského – ul. Janka Kráľa, Banská Bystrica“	5 m ² za 5 m ²	Banská Bystrica	84,20 € v prospech Mesta Banská Bystrica	50,50 €/m ² a 33,66 €/m ²	znalecký posudok	V2684/2025 27.6.2025
A2_VO5_Odpredaj pozemku 521/2025-MsZ 522/2025-MsZ 11.2.2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je užívaný ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľov – ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným.	59 m ²	Radvaň	3 892,82 €	65,98 €/m ²	znalecký posudok	V 1148/2025 8.4.2025
A3_VO6_Odpredaj pozemku 524/2025-MsZ 525/2025-MsZ 11.2.2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý slúži ako prístup k nehnuteľnostiam vo vlastníctve nadobúdateľa	23 m ²	Radvaň	1 322,73 €	57,51 €/m ²	znalecký posudok	V 848/2025 21.3.2025
A1_Odpredaj pozemku 563/2025-MsZ 563/2025-MsZ 29.4.2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	vybudovanie kontajnerov na separovaný odpad	61 m ²	Dolný Harmanec	530,09 €	8,69 €/m ²	znalecký posudok	V 2952/2025 27.10.2025

A2_VO1_Odpredaj pozemku 564/2025-MsZ 565/2025-MsZ 29. 4. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je užívaný na základe nájomnej zmluvy NZ č. 1546/2015/PS-ESM-943 a slúži ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľa.	226 m ²	Banská Bystrica	7 622,98 €	33,73 €/m ²	znalecký posudok	V 2986/2025 22.7.2025
A2_VO2_Odpredaj pozemku 607/2025-MsZ 608/2025-MsZ 24.6.2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je užívaný a slúži ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľa – ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným.	320 m ²	Senica	14 937,60 €	46,68 €/m ²	znalecký posudok	V5460/2025 20.11.2025
A1_Opredaj pozemku 605/2025-MsZ 606/2025-MsZ 24. 6. 2025	prevod nehnuteľnosti - zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou rekreačnej chaty vo vlastníctve nadobúdateľa	119 m ²	Králiky	5 911,92 €	49,68 €/m ²	znalecký posudok	V 4349/2025 26.9.2025
A3_1_Odpredaj pozemku 609/2025-MsZ 610/2025-MsZ 26. 4. 2025	prevod nehnuteľnosti - zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou – garáž, súp. č. 10561 vo výlučnom vlastníctve nadobúdateľa	3 m ²	Kostiviarska	104,40 €	34,80 €/m ²	znalecký posudok	V 3635/2025 15.08.2025
A1_Odpredaj pozemku 652/2025 - MsZ 653/2025 - MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou rekreačnej chaty vo vlastníctve nadobúdateľa	22m ²	Králiky	1 092,96 €	49,68 €/m ²	znalecký posudok	V 5757/2025 25.11.2025
A2_VO1_Odpredaj 654/2025-MsZ 655/2025 - MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou – garáž, súp. č. 10914 vo výlučnom vlastníctve nadobúdateľa	1m ²	Banská Bystrica	11,47 €	11,47 €/m ²	znalecký posudok	V 6089/2025 15.12.2025
A3_VO1_Odpredaj pozemku 656/2025-MsZ 657/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie p., ktorý je užívaný ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľa.	80 m ²	Banská Bystrica	3 148,80 €	39,36 €/m ²	znalecký posudok	v procese podpisu zmluvy
A4_VO1_Odpredaj pozemku _Zámena 658/2025-MsZ 659/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa – Zámena	majetkovoprávne vysporiadanie pre realizáciu projektu „Polyfunkčný areál Slovenka-JUH“ za majetkovoprávne vysporiadanie pre realizáciu projektu „Revitalizácia Strieborného námestia“	312 m ² za 321 m ²	Banská Bystrica	965,30 €	116,46 €/m ² a 124,78 €/m ²	znalecký posudok	V 6643/2025 14.01.2026
A5_VO1_Odpredaj pozemku 660/2025-MsZ 661/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou – garáž vo výlučnom vlastníctve nadobúdateľa	19m ²	Banská Bystrica	2 140,35 €	112,64 €/m ²	znalecký posudok	V 5844/2025 10. 12. 2025
A6_VO4_Odpredaj pozemku 662/2025-MsZ 663/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý slúži ako prístup a predzáhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľa	154 m ²	Kostiviarska	4 912,60 €	31,90 €/m ²	znalecký posudok	V 5683/2025 21.11.2025

A7_VO4_P_Odpredaj pozemku 664/2025-MsZ 665/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je užívaný ako jediná prístupová cesta, oplotený dvor a záhrada pri rodinných domoch vo vlastníctve nadobúdateľa – ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným.	133+97+145=375 m ²	Kostiviarska	15 491,25 €	41,31 €/m ²	znalecký posudok	v procese podpisu zmluvy
A8_VO4_Odpredaj pozemku 666/2025-MsZ 667/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov, ktoré sú oplotené a užívané ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľa – ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným.	372 m ²	Podlavice	20 616,24 €	55,42 €/m ²	znalecký posudok	V 5843/2025 11.12.2025
A9_VO4_Odpredaj pozemku 668/2025-MsZ 669/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod verejnoprospešnou stavbou „I/14 Harmanec-rekonštrukcia mosta ev. č. 14-001“.	3 m ²	Uľanka	103,08 €	34,36 €/m ²	znalecký posudok	V 5554/2025 27.11.2025
A10_VO5_Odpredaj pozemku 670/2025-MsZ 671/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je užívaný na základe nájomnej zmluvy a slúži ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľa	151m ²	Radvaň	9 467,70 €	62,7 €/m ²	znalecký posudok	V 5757/2025 25.11.2025
A11_VO6_Odpredaj pozemku 672/2025-MsZ 673/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý slúži ako prístup k nehnuteľnostiam vo vlastníctve nadobúdateľa	14 m ²	Radvaň	829,50 €	59,25 €/m ²	znalecký posudok	V 5845/2025 11.12.2025
A1_1 Odpredaj pozemku 716/2025-MsZ 717/2025-MsZ 4. 11. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou rekreačnej chaty vo vlastníctve nadobúdateľa	21m ²	Králiky	991,20 €	47,20 €/m ²	znalecký posudok	v procese podpisu zmluvy
A2_VO1 Odpredaj pozemku 718/2025-MsZ 719/2025-MsZ 4. 11. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý je oplotený a užívaný ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľa – ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným.	137m ²	Banská Bystrica	5 392,32 €	39,36 €/m ²	znalecký posudok	v procese podpisu zmluvy
A3_VO5_Odpredaj pozemku 720/2025-MsZ 721/2025-MsZ 4. 11. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou – garáž, vo výlučnom vlastníctve nadobúdateľa	25m ²	Radvaň	1 227,00 €	49,08 €/m ²	znalecký posudok	v procese podpisu zmluvy
A1_VO7_Odpredaj pozemku 758/2025-MsZ 759/2025-MsZ 9. 12. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku, ktorý slúži ako prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve nadobúdateľa a je oplotený	88 m ²	Radvaň	5 134,80 €	58,35 €/m ²	znalecký posudok	v procese podpisu zmluvy

V rámci predmetu kontroly boli do kontrolovaného obdobia zahrnuté aj prevody majetku mesta, o ktorých MsZ Banská Bystrica rozhodlo na základe predložených materiálov zo strany kontrolovaného subjektu v roku 2024, pričom k príslušnému zápisu do katastra nehnuteľností došlo v priebehu kontrolovaného obdobia roku 2025. Celkovo to boli 2 prevody majetku formou odpredaja, pričom v 1 prípade išlo o prevod nehnuteľnosti osobitného zreteľa formou zámeny a v 1 prípade išlo o prevod nehnuteľnosti zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa.

Prehľad prevodov majetku kontrolovaného subjektu schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2024 so zápisom do katastra nehnuteľností v priebehu roka 2025 je spracovaný v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka č. 2: Prevod majetku mesta formou odpredaja schválených MsZ Banská Bystrica v roku 2024 so zápisom do katastra nehnuteľností v roku 2025

Odpredaj majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m2	Zdôvodnenie všeobecnej hodnoty majetku	Vklad kataster
A1_VO1,5 Odpredaj pozemku _Zámena BBSK 465/2024-MsZ 466/2024-MsZ 5.11.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu osobitného zreteľa_ Zámena	majetkoprávne vysporiadanie užívaného pozemku pri kaštieli na Lazovnej ulici majetkoprávne vysporiadanie príslušného pozemku k stavbe vo vlastníctve nadobúdateľa	592 m ² za 200 m ²	Banská Bystrica a Radvaň	655,40 € v prospech mesta BB	130,52 € 123,710 € 70,70 €	znalecký posudok	V 818/2025 3.4.2025
A1_VO2_Odpredaj pozemku 486/2024-MsZ 487/2024-MsZ 10.12.2024	prevod nehnuteľnosti - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemku pod stavbou garáže vo výlučnom vlastníctve nadobúdateľa	25 m ²	Banská Bystrica	1 733,50 €	69,34 €/m ²	znalecký posudok	V 144/2025 14.02.2025

2.2 Prevody majetku mesta, ktorých všeobecná hodnota presiahla hodnotu 20 000 EUR

Na základe vykonanej kontrolnej činnosti možno konštatovať, že kontrolovaný subjekt v kontrolovanom období realizoval prevod majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila sumu 20 000 EUR v 2 prípadoch, a to formou prevodu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom v prvom prípade sa jednalo o prevod majetku mesta formou zámeny a druhom prípade sa jednalo o prevod majetku mesta formou predaja.

Tabuľka č. 3: Prevod majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku presiahla sumu 20 000 EUR

Odpredaj majetku		Účel	Výmera	Katastrálne územie	Navrhovaná cena	Cena za 1 m2	Zdôvodnenie všeobecnej hodnoty majetku	Vklad kataster
A4_VO1_Odpredaj pozemku _Zámena 658/2025-MsZ 659/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa – Zámena	majetkoprávne vysporiadanie pre realizáciu projektu „Polyfunkčný areál Slovenka-JUH“ za majetkoprávne vysporiadanie pre realizáciu projektu „Revitalizácia Strieborného námestia“	312 m ² za 321 m ²	Banská Bystrica	965,30 €	116,46 €/m ² a 124,78 €/m ²	znalecký posudok	V 6643/2026 14.01.2026

A8_VO4_Odpredaj pozemku 666/2025-MsZ 667/2025-MsZ 23. 9. 2025	prevod nehnuteľnosti - pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa	majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov, ktoré sú oplotené a užívané ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľa – ide o zosúladenie právneho stavu so stavom užívaným.	372 m ²	Podlavice	20 616,24 €	55,42 €/m ²	znalecký posudok	V 5843/2025 11.12.2025
--	---	--	--------------------	-----------	--------------------	------------------------	------------------	---------------------------

2. 2.1 Prevod nehnuteľnosti – pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa formou zámeny

Na základe predložených dokladov zo strany kontrolovaného subjektu možno konštatovať, že predmetom zámeny, ktorého všeobecná hodnota majetku presiahla sumu 20 000 EUR boli pozemky v katastrálnom území Banská Bystrica, Strieborné námestie a to:

- novovytvorená parc. č. C KN 5407/11 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 70 m² odčlenená od parc. č. E KN 2627, novovytvorená parc. č. C KN 5409/79 – ostatná plocha o výmere 242 m² odčlenená od parc. č. E KN 2620/1 a od parc. č. E KN 2620/3, ulica Lazovná, Strieborné námestie, Banská Bystrica v celkovej výmere 312 m² vo výlučnom vlastníctve Mesta Banská Bystrica.

za

- novovytvorená parc. č. C KN 5407/12 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 58 m² odčlenená od parc. č. C KN 5407/6 a od parc. č. C KN 5407/4, novovytvorená parc. č. C KN 2239/19 – ostatná plocha o výmere 263 m² odčlenená od parc. č. C KN 2239/2, Strieborné námestie, Banská Bystrica v celkovej výmere 321 m² vo výlučnom vlastníctve PROXENTA Private Equity, s.r.o., Mýtna 50, 811 07 Bratislava – mestská časť Staré Mesto, IČO: 35 962 160.

Cena zamieňaných pozemkov vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica bola stanovená podľa Znaleckého posudku č. 113/2025, parc. č. C KN 5407/11 vo výške 116,46 €/m² a parc. č. C KN 5409/79) vo výške 124,78 €/m².

Cena zamieňaných pozemkov vo vlastníctve PROXENTA Private Equity, s.r.o., bola stanovená podľa Znaleckého posudku č. 113/2025, parc. č. C KN 5407/12 a parc. č. C KN 2239/19 vo výške 116,46 EUR za m². Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve Mesta Banská Bystrica bola v hodnote 38 348,96 EUR. Všeobecná hodnota nehnuteľností vo vlastníctve PROXENTA Private Equity, s.r.o., bola v hodnote 37 383,66 EUR. Rozdiel vo všeobecných hodnotách nehnuteľností predstavoval sumu vo výške 965,30 EUR v prospech Mesta Banská Bystrica.

Zámer prevodu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa formou zámeny bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Banská Bystrica, na webovom sídle mesta Banská Bystrica a informačnej tabuli Severná-Lazovná od 05. 09. 2025 do 23. 09. 2025 a súčasne aj na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

Oddelenie územného rozvoja a architekta mesta Banská Bystrica z územného hľadiska zámenu pozemkov odporučilo. Komisia MsZ pre výstavbu a technickú infraštruktúru zo dňa 04. 09. 2025 pod bodom 4.2. zámenu pozemkov odporučila a Komisia MsZ pre ekonomický rozvoj zo dňa 08. 09. 2025 odporučila spôsob prevodu nehnuteľnosti schváliť na rokovaní MsZ.

Spôsob prevodu nehnuteľnosti – pozemkov bol v zmysle zákona o majetku obcí navrhnutý ako spôsob

prevodu podľa § 9a ods. 15 písm. f), t. j. prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa formou zámennej zmluvy, ktorý je v súlade s Čl. 15, ods. 3, písm. b) a písm. d) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica a ako nadobudnutie nehnuteľnosti v súlade s Čl. 11. Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica:

- nehnutelnosti z vlastníctva Mesta Banská Bystrica:
 - pozemok parc. č. C KN 5407/11, situovaný na Striebornom námestí v centrálnej mestskej zóne, pozemok parc. č. C KN 5407/79, situovaný v blízkosti križovatky ulíc Bottová a Lazovná, boli pozemky situované ako prífahlé pozemky k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa, pričom účelom zámeny bolo majetkovoprávne vysporiadanie pozemkov z dôvodu plánovanej realizácie projektu v zmysle „ÚPN CMZ Banská Bystrica, Zmeny a doplnky č. 2, polyfunkčný areál Slovenka – JUH“ ako komplexného riešenia priestorového usporiadania a funkčného využívania územia bývalého výrobného areálu,
 - v zmysle vyššie uvedeného boli splnené podmienky prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica v súlade s Čl. 15, ods. 3, písm. b).
- nehnutelnosti vo vlastníctve PROXENTA Private Equity, s.r.o.:
 - pozemky parc. č. C KN 5407/12 a parc. č. C KN 2239/19 boli situované na Striebornom námestí v centrálnej mestskej zóne, pričom nadobudnutím pozemkov došlo k majetkovoprávnemu usporiadaniu pozemkov pre realizáciu projektu „Revitalizácia Strieborného námestia“,
 - v zmysle uvedeného boli splnené podmienky prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa Zásad v znení Článku 15, ods. 3, písm. d).

Spôsob prevodu nehnuteľností bol schválený nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov uznesením č. 658/2025 MsZ zo dňa 23. 09. 2025 v zmysle § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí ako prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí.

Prevod nehnuteľnosti bol schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov MsZ Banská Bystrica uznesením č. 659/2025 zo dňa 23. 09. 2025 v zmysle § 9a ods. 15, písm. f) zákona o majetku obcí ako prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle Čl. 15 ods. 3 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica.

Zámenná zmluva č. 2395/2025/PS-ESM medzi zmluvnými stranami, bola uzavretá dňa 11. 12. 2025, zverejnená v Centrálnom registri zmlúv dňa 12. 12. 2025, následne nadobudla účinnosť dňa 13. 12. 2025. Administratívno-právny proces predmetného prevodu majetku mesta do vlastníctva nadobúdateľa bol ukončený vkladom do katastra nehnuteľností dňa 14. 01. 2026 (vklad č. V 6643/2025). Prevodom došlo k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pre realizáciu projektu „Polyfunkčný areál Slovenka-JUH“ a majetkovoprávnemu vysporiadaniu pre realizáciu projektu „Revitalizácia Strieborného námestia“.

2. 2. 2 Prevod nehnuteľnosti - pozemku formou odpredaja z dôvodu hodného osobitného zreteľa

Na základe predložených materiálov zo strany kontrolovaného subjektu možno konštatovať, že prevod majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota majetku presiahla sumu 20 000 EUR sa týkal pozemku

nachádzajúcom sa v katastrálnom území Podlavice, ulica Lipová (novovytvorená parc. č. C KN 849/4 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 121 m² odčlenená od parc. č. C KN 849/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m², parc. č. C KN 849/2 – zastavaná plocha a nádvorie o výmere 118 m², novovytvorená parc. č. C KN 859/4 – ostatná plocha o výmere 133 m² odčlenená od parc. č. C KN 859/2 – ostatná plocha o výmere 176 m²). Celková výmera predmetných pozemkov bola 372 m² (121 m²+118 m²+133 m²), ktoré boli vo výlučnom vlastníctve Mesta Banská Bystrica. Cena pozemku bola určená znaleckým posudkom č. 58/2025 zo dňa 19. 07. 2025 vo výške 55,42 EUR za m², ktorú nadobúdatelia akceptovali. Celková hodnota prevodu majetku mesta do vlastníctva nadobúdateľa bola vyčíslená na základe celkovej výmery a ceny v zmysle znaleckého posudku na sumu 20 616,24 EUR.

Oddelenie územného plánovania a architekta mesta z územného hľadiska odpredaj pozemku odporučilo. Komisia MsZ pre výstavbu a technickú infraštruktúru zo dňa 06. 06. 2025 odpredaj odporučila pod bodom 3.2 a Komisia MsZ pre ekonomický rozvoj zo dňa 08. 09. 2025 odporučila spôsob prevodu nehnuteľnosti schváliť na rokovaní MsZ.

Zámer prevodu nehnuteľného majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle zákona o majetku obcí bol zverejnený na úradnej tabuli mesta Banská Bystrica, na webovom sídle mesta Banská Bystrica a informačnej tabuli Podlavice – Gaštanová, od 05. 09. 2025 do 23. 09. 2025 a súčasne aj na Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

Spôsob prevodu nehnuteľnosti – pozemkov bol v zmysle zákona o majetku obcí navrhnutý ako spôsob prevodu podľa § 9a ods. 15 písm. f) ako prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý je v súlade so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica podľa Čl. 15, ods. 3, písm. b)., t. j. prevod pozemkov priľahlých resp. využívaných vlastníkom susednej nehnuteľnosti za predpokladu, že prevádzané pozemky nemajú využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností, (predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú zároveň umiestnené vstupy do domov, garáží, záhrady pri rodinných domoch). Žiadatelia boli podľa výpisu z katastra nehnuteľností Okresného úradu Banská Bystrica, Katastrálneho odboru, výlučnými vlastníkami v režime BSM susediaceho pozemku a stavby – rodinný dom. Jednalo sa o pozemky, ktoré bezprostredne susedili s pozemkom vo vlastníctve nadobúdateľov a vzájomne tvorili priestor záhrady. Navrhované pozemky na prevod boli oplotené a využívané nadobúdateľmi ako súčasť záhrady pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľov.

Spôsob prevodu nehnuteľnosti bol schválený nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov MsZ Banská Bystrica uznesením č. 666/2025 MsZ zo dňa 23. 09. 2025 ako prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 15, písm. f) zákona o majetku obcí. Prevod nehnuteľnosti bol schválený trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov MsZ Banská Bystrica uznesením č. 667/2025 MsZ zo dňa 23. 09. 2025 v zmysle § 9a ods. 15, písm. f) zákona o majetku obcí ako prevod majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle Čl. 15 ods. 3 písm. b) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica.

Kúpna zmluva č. 2363/2025/PS-ESM medzi zmluvnými stranami, bola uzavretá dňa 06. 11. 2025, zverejnená v Centrálnom registri zmlúv dňa 07. 11. 2025, následne nadobudla účinnosť dňa 08. 11. 2025. Administratívno-právny proces predmetného prevodu majetku mesta do vlastníctva nadobúdateľa bol ukončený vkladom do katastra nehnuteľností dňa 11. 12. 2025

(vklad č. V 5843/2025). Prevodom došlo k majetkovoprávnemu vysporiadaniu pozemkov, ktoré sú oplotené a užívané ako záhrada pri rodinnom dome vo vlastníctve nadobúdateľov, a tým došlo k zosúladieniu právneho stavu so stavom užívaným.

3. Záver

Vykonanou kontrolou prevodov majetku mesta do vlastníctva iného subjektu, ktorého všeobecná hodnota nehnuteľného majetku prevýšila sumu 20 000 EUR možno konštatovať, že bol dodržaný proces a formálne zásady prevodu majetku v zmysle zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica účinných v čase uskutočňovania konkrétneho prevodu. Všeobecná hodnota nehnuteľného majetku, ktorý bol predmetom kontroly, bola riadne určená na základe znaleckých posudkov.

Príslušné materiály, súvisiace s prevodom nehnuteľného majetku mesta, ktorými sú najmä zámer prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, návrh uznesenia k rokovaniu príslušných odborných komisií pri MsZ Banská Bystrica vrátane rokovania Mestskej rady a MsZ Banská Bystrica, ako aj príslušnej zmluvy, ktorou došlo k prevodu nehnuteľného majetku mesta, boli riadne overené základnou finančnou kontrolou v súlade so zákonom o finančnej kontrole a zároveň boli riadne a v zákone o majetku obcí určených lehotách zverejnené na úradnej tabuli Mesta Banská Bystrica, na webovom sídle Mesta Banská Bystrica a Centrálnej úradnej elektronickej tabuli (CUET).

Vzhľadom k tomu, že kontrolou neboli zistené nedostatky, bola z vykonanej kontroly v súlade s § 22 ods. 1 zákona o finančnej kontrole a audite dňa 30. 01. 2026 vyhotovená správa z kontroly č. 1/2026 a odovzdaním tejto správy kontrolovanému subjektu bola dňa 30. 01. 2026 kontrola ukončená.

V súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov predkladám mestskému zastupiteľstvu túto správu o výsledku kontroly č. 1/2026.

V Banskej Bystrici: 30. 01. 2026

PhDr. Ivan Holík
hlavný kontrolór mesta
Mesto Banská Bystrica