



V-1674/2026

Zvolen 18.08.2026

R O Z H O D N U T I E

Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor, príslušný na konanie na základe § 18 ods. 1 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov, § 2 ods. 3 zákona NR SR č. 180/2013 Z. z. o organizácii miestnej štátnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a § 46 zákona č. 71/1967 o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov, vo veci návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností vyplývajúceho z Kúpnej zmluvy č. 1330/2025 zo dňa 23.04.2026, uzavretej medzi účastníkmi konania:

Mesto Sliach, Letecká 1, 962 31 Sliach

Banskobystrický samosprávny kraj, Námestie SNP 23, 974 01 Bratislava

zastúpený na základe Plnomocenstva zo dňa 14.04.2026:

Centrum zdieľaných služieb BBSK, s. r. o., Námestie SNP 23/23, 974 01 Banská Bystrica

týkajúcej sa nehnuteľností
v katastrálnom území Rybáre

- Pozemok C KN parc. č. 1276/11, orná pôda o výmere 120 m²
- Pozemok C KN parc. č. 1276/12, orná pôda o výmere 90 m²
- Pozemok C KN parc. č. 891/13, ostatná plocha o výmere 12 m²

v spoluvlastníckom podiele 1/1

r o z h o d o l

t a k t o :

Okresný úrad Zvolen, katastrálny odbor (ďalej iba „správny orgán“) v súlade s § 46 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní a § 31 ods. 3 katastrálneho zákona návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy č. 1330/2025 zo dňa 23.04.2026 **z a m i e t a**.

O d ô v o d n e n i e :

Účastníci konania elektronickým podaním doručeným Okresnému úradu Zvolen, katastrálnemu odboru (ďalej iba „správny orgán“) dňa 18.05.2026 navrhli vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na základe Kúpnej zmluvy č. 1330/2025 zo dňa 23.04.2026 (ďalej iba „zmluva“), uzatvorenej medzi vyššie uvedenými účastníkmi konania.

Predmetom zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k vyššie uvedeným nehnuteľnostiam.

Správny orgán po preskúmaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností požadoval predloženie nasledovných listín:

- je potrebné predložiť **Plnomocenstvo zo dňa 25.08.2026** s vykonanou zaručenou konverziou v zmysle § 35 ods. 1 písm. b) zák. č. 305/2013 Z. z. v platnom znení, ktorou Banskobystrický samosprávny kraj splnomocnil Centrum zdieľaných služieb BBSK, s.r.o. k podpisu kúpnej zmluvy
- k návrhu na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam je potrebné predložiť správne orgánu:
 - **zápisnicu zo zasadnutia mestského zastupiteľstva Sliač konaného dňa 21.04.2026, ktorým bol schválený zámer predat' majetok Mesta Sliač.**
 - **potvrdenie o zverejnení zámeru obce** (§ 9a ods. 15 písm. f) bod. 1 zákona o majetku obcí) previesť svoj majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a že tieto údaje boli zverejnené najmenej do schválenia prevodu
 - **zásady hospodárenia s majetkom obce**

Dňa 24.06.2026 prijal správny orgán Plnomocenstvo zo dňa 25.08.2025, Zásady hospodárenia s majetkom Mesta Sliač, Potvrdenie o zverejnení zámeru zo dňa 24.06.2026 a Zápisnicu z 28. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Sliači konaného dňa 21.04.2026.

Správny orgán po opätovnom preskúmaní spisového materiálu zistil nasledovné:

Účastníci konania predložili správne orgánu **potvrdenie o zverejnení zámeru obce**, v ktorom sa uvádza, že zámer Mesta Sliač bol zverejnený na úradnej tabuli mesta a webovom sídle mesta **najneskôr 26.marca 2026 nepretržite do 21. apríla 2026**, a to do dňa konania zasadnutia mestského zastupiteľstva. K návrhu na vklad je preto potrebné predložiť Uznesenie mestského zastupiteľstva Mesta Sliač, ktoré sa konalo pred alebo v deň 26.03.2026, ktorým bol schválený zámer Mesta Sliač odpredať majetok mesta do vlastníctva Banskobystrického samosprávneho kraja. Obsahom spisového materiálu je Uznesenie č. 144/2026, ktorým bol tento zámer schválený mestským zastupiteľstvom, avšak konal sa v deň schválenia predaja nehnuteľností, a to dňa 21.04.2026. Z predložených listín teda nie je zrejmé, aký zámer Mesta Sliač bol zverejnený dňa 26.03.2026.

Dňa 21.07.2026 prijal správny orgán Zámer Mesta Sliač predat' pozemky vo vlastníctve mesta, podpísaný primátorkou Ing., Mgr. et Mgr. Ľubicou Balgovou. Súčasťou listiny bol aj sprievodný list, v ktorom Mesto Sliač uvádza nasledovné:

Doslovným a logickým výkladom citovaného ustanovenia zákona (9a ods. 15 písm. f) bod 1. zákona o majetku obcí) možno dospieť k záveru, že predaj majetku obce, za predpokladu, že jeho všeobecná hodnota je ustálená znaleckým posudkom nie starším ako 9 mesiacov a 2 / 3 zámer je zverejnený aspoň 15 dní zákonným spôsobom, možno schváliť trojpäťtinovou väčšinou na jednom zasadaní mestského zastupiteľstva. Najprv osobitným uznesením zámer. Následne osobitným uznesením prevod kúpnu alebo zámennou zmluvou.

Zverejnenie zámeru v lehote najmenej 15 dní tak, aby predovšetkým verejnosť mala možnosť v procese scudzovania majetku obce kontrolovať transparentnosť nakladania s majetkom. Súčasne zverejnený zámer je pracovným podkladom pre rokovanie príslušných komisií mestského zastupiteľstva ako poradných a iniciatívnych orgánov.

Zákon o majetku obcí podľa nášho názoru neupravuje, že obec môže zverejniť zámer scudziť majetok až po jeho schválení obecným zastupiteľstvom. Nedodržanie zákonnej 15 dňovej lehoty zakladá relatívnu neplatnosť právneho úkonu (prevodu majetku), ktorej sa môže dovoliť v zmysle ustanovenia § 9b zákona o majetku oprávnená osoba. Túto relatívnu neplatnosť nezakladá však právne významná skutočnosť, že zámer bol zverejnený zákonným spôsobom ešte pred jeho schvaľovaním v mestskom zastupiteľstve. A nemala by byť prekážkou katastrálneho konania o povolení vkladu vlastníckeho práva.

Podporne argumentujeme aj Usmernením Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. USM_UGKK SR_2/2024 zo dňa 25.01.2024. Úrad v čl. 2, (Konanie o návrhu na vklad, ak je prevodom obec), bode 5. (Prevody z dôvodu hodného osobitného zreteľa) Usmernenia neuvádza ako sine qua non podmienku prevodu uznesenie (teda osobitné zasadanie predchádzajúce zasadaniu schvaľujúcemu prevod) schvaľujúce zámer. Výslovne v bode 5.iii) hovorí o povinnosti „doložiť potvrdenie o zverejnení zámeru obce previesť svoj majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa a to najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a že tieto údaje boli zverejnené najmenej do schválenia prevodu“. Na odstránenie akýchkoľvek pochybností prikladáme k nášmu vyjadreniu Zámer mesta Sliač tak ako bol zverejnený na webovom sídle a úradnej tabuli mesta 26. marca 2026 (viď potvrdenie o jeho zverejnení už skôr doložené v prerušenom konaní).

Správny orgán po opätovnom preskúmaní spisového materiálu konštatuje nasledovné:

Podľa § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí, obecné zastupiteľstvo schvaľuje

a) **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 predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom.**

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 (ďalej len „dražba“) alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu

Podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí, *obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode majetku obce*

a) *nehnutelného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu 22a) 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) *nehnutelného 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.

Z vyššie citovaných ustanovení zákona o majetku obcí vyplýva, že prevod majetku mesta prechádza dvojkolovým schvaľovaním, a to tak, že na jednom zasadnutí mestského zastupiteľstva sa schváli spôsob prevodu majetku mesta v zmysle § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí (v tomto prípade spôsobom podľa osobitného zreteľa), následne sa zámer mesta a spôsob prevodu majetku mesta zverejní po dobu 15 dní pred schvaľovaním samotného prevodu (v zmysle § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí), ktorý sa schváli na druhom zasadnutí mestského zastupiteľstva. Lehota 15 dní, počas ktorej má na úradnej tabuli a webovom sídle obce visieť zámer obce predať svoj majetok a spôsob, akým mesto predáva svoj majetok, slúži na verejnú kontrolu, počas ktorej občania obce majú vedomosť o tom, čo sa ide predávať, komu a za akú cenu a aby mohli voči tomu vzniesť námietky alebo ponúknuť lepšie podmienky.

Schvaľovanie spôsobu prevodu obecným zastupiteľstvom je ukotvený v § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí, a teda konštatovanie Mesta Sliač v sprievodnom liste, že „Zákon o majetku obcí podľa nášho názoru neupravuje, že obec môže zverejniť zámer scudziť majetok až po jeho schválení obecným zastupiteľstvom“ je v rozpore s týmto zákonom. Zákon o majetku obcí jasne hovorí, že obecné zastupiteľstvo musí zverejniť zámer predať svoj majetok, ktorý povinne

obsahuje aj spôsob prevodu tohto majetku (a to v zmysle § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí), ktorý podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom. Následne tento svoj zámer previesť majetok mesta a spôsob prevodu zverejniť po dobu 15 dní na úradnej tabuli.

Aj Najvyšší kontrolný úrad SR vo svojich správach výslovne uvádza:

„Vedenie samosprávy bez predchádzajúceho rozhodnutia zastupiteľstva o spôsobe prevodu majetku, len na základe rozhodnutia starostu či primátora takýto zámer zverejnilo a až následne zastupiteľstvo schválilo samotný zámer, spôsob prevodu i prevod na jednom zasadnutí... takýto postup je v rozpore so zákonom.“

Z vyššie uvedeného je zrejmé, že **právomoc rozhodnúť o spôsobe prevodu majetku obce má výlučne obecné/mestské zastupiteľstvo**. Starosta nemá zákonné právo sám rozhodnúť, že sa majetok bude predávať spôsobom podľa osobitného zreteľa. Preto každé "oznámenie" alebo "zámer" vyvesený na úradnej tabuli **musí vychádzať z už schváleného uznesenia mestského zastupiteľstva**. Ak obec vyvesila zámer predtým, ako zasadlo zastupiteľstvo, vyvesila právne neexistujúci úkon.

Mesto Sliač zverejnilo dňa 26.05.2025 Zámer predat' pozemky vo vlastníctve mesta, ktorý bol podpísaný primátorkou Ing., Mgr. et Mgr. Ľubicou Balgovou. V uvedenom zámere sa uvádza, že sa majetok Mesta Sliač bude predávať spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom nie je zrejmé, že tento spôsob bol schválený mestským zastupiteľstvom v Sliači pred jeho zverejnením. Aj z vyjadrenia Mesta Sliač v sprievodnom liste zo dňa 20.07.2026 je zrejmé, že mestské zastupiteľstvo v Sliači schválilo spôsob prevodu majetku mesta a aj samotný prevod majetku mesta v jeden deň. Primátorka Mesta Sliač teda zverejnila zámer predat' majetok mesta spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa v rozpore so zákonom o majetku obcí, nakoľko nemala žiadne zákonné právo rozhodnúť o tom sama, bez predchádzajúceho schválenia mestským zastupiteľstvom. Následne bol schválený spôsob prevodu majetku Mesta Sliač a samotný prevod majetku Mesta Sliač na jednom zasadnutí, ktoré sa konalo dňa 21.04.2026, čím nebola dodržaná zákonom stanovená 15-dňová lehota na zverejnenie zámeru Mesta Sliač predat' majetok mesta.

Podľa § 31 ods. 1 katastrálneho zákona bol orgán rozhodujúci o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností povinný preskúmať platnosť zmluvy, ktorá bola účastníkmi predložená na katastrálne konanie. Príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka totiž uvádzajú, že pri vzniku, zmene, alebo zániku práva k nehnuteľnostiam rozhoduje nielen prejav vôle účastníkov zmluvy o vzniku, zmene, alebo zániku tohto práva, ale aj autoritatívne rozhodnutie príslušnej správy katastra o vklade tohto práva do katastra nehnuteľností.

Podľa § 31 ods. 3 katastrálneho zákona, ak sú podmienky na vklad splnené, okresný úrad vklad povolí; inak návrh z a m i e t n e .

Z ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona vyplýva, že správny orgán je povinný preskúmať zmluvu, ktorá je prílohou návrhu na vklad, z toho hľadiska, či neodporuje zákonu. Vzhľadom nato, že podľa vyššie uvedených dôvodov predložená zmluva vrátane jej príloh odporuje zákonu, správny orgán rozhodujúci o vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností má za to, že podmienky vkladu nie sú v tomto prípade z hľadiska ustanovenia § 31 ods. 1 katastrálneho zákona splnené, bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Proti tomuto rozhodnutiu je podľa § 31 ods. 7 zákona NR SR č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov možné podať odvolanie na Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky prostredníctvom správneho orgánu, ktorý rozhodnutie vydal, do 15 dní odo dňa jeho doručenia.

Toto rozhodnutie je podľa § 177 a nasl. zákona č. 162/2015 Z. z. Správny súdny poriadok preskúmateľné súdom po nadobudnutí právoplatnosti.

Ing. Dana Pulišová
oprávnená rozhodovať
o návrhu na vklad

Doručuje sa:

Centrum zdieľaných služieb BBSK, s. r. o., Námestie SNP 23/23, 974 01 Banská Bystrica
Mesto Sliač, Letecká 1, 962 31 Sliač