

Mesto Senica
Štefánikova 1480/56, 905 25 Senica
Hlavný kontrolór

SPRÁVA Z KONTROLY

Hlavný kontrolór mesta Senica Mgr. Tomáš Makas ako oprávnená osoba vykonal na základe plánu kontrolnej činnosti na I. polrok 2026 a v súlade s ustanovením § 18d zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

u povinnej osoby: **Mestský úrad v Senici**
Štefánikova 1408/56, 905 25 Senica

kontrolu prevodov nehnuteľného majetku mesta v roku 2025, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,00 € v zmysle ustanovenia § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

Predmet a cieľ kontroly:

- Preveriť postup pri uzatváraní zmlúv o prevode nehnuteľností vo vlastníctve mesta Senica, ktorých všeobecná hodnota prevýšila sumu 20 000,00 €.
- Overiť a vyhodnotiť objektívny stav kontrolovaných skutočností a ich súlad so všeobecne záväznými právnymi predpismi a vnútornými aktmi riadenia.

Základné právne východiská:

- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj „zákon o majetku obcí“)
- zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- zákon č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- zákon č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej aj „zákon o finančnej kontrole a audite“)
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senica účinné od 10.11.2023

Pre výkon kontroly bol východiskom právny stav predpisov v znení platnom v kontrolovanom období.

Podkladom pre výkon kontroly bola spisová dokumentácia oddelenia správy majetku.

Podľa ustanovenia § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov je hlavný kontrolór povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000,00 eur, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka.

Mesto postupovalo pri nakladaní s majetkom podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Senica schválených MsZ v Senici dňa 09.11.2023 uznesením č. 7/2023/228.

Oddelenie správy majetku Mestského úradu v Senici predložilo na kontrolu 3 zmluvy so spisovou dokumentáciou obsahujúcou doklady k odpredaju pozemkov a príjazdovej komunikácie v k.ú. Senica kupujúcemu Rekreačné služby mesta Senica, spol. s r.o., Tehelná 1152/53, 905 01 Senica, IČO: 44 525 371, ďalej doklady k zámene pozemkov v k.ú. Senica účastníkovi 2 Bytservis – UM, spol. s r.o., Robotnícka 56, 905 01 Senica, IČO: 34 101 918 a k zámene pozemkov v k.ú. Senica účastníkovi 2

Mesto Senica
Štefánikova 1480/56, 905 25 Senica
Hlavný kontrolór

WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 35 843 080.

1. Z predloženej dokumentácie ku kúpnej zmluve s predávajúcim Rekreačné služby mesta Senica, spol. s r.o., Tehelná 1152/53, 905 01 Senica, IČO: 44 525 371 bolo zistené, že dňa 02.09.2025 bola uzatvorená kúpna zmluva medzi predávajúcim Rekreačné služby mesta Senica, spol. s r.o., Tehelná 1152/53, 905 01 Senica, IČO: 44 525 371 (ďalej len „RSMS“) a kupujúcim Mesto Senica. Zmluva bola zverejnená dňa 04.09.2025 a nadobudla účinnosť dňa 05.09.2025.

Mestské zastupiteľstvo na svojom 13. riadnom zasadnutí konanom dňa 30. októbra 2008 schválilo založenie obchodnej spoločnosti RSMS uznesením č. 13/02/M/1. Na základe tohto uznesenia bola dňa 20. novembra 2008 spísaná zakladateľská listina, v ktorej figuruje Mesto Senica ako jediný zakladateľ a spoločník spoločnosti RSMS.

Spoločnosť RSMS nadobudla predmetný majetok formou nepeňažného vkladu do základného imania dňa 24. júna 2009, a to ako nehnuteľný a hnutel'ny majetok od svojho jediného spoločníka – Mesta Senica.

Dňa 27. septembra 2013 spoločnosť RSMS odkúpila novú, vhodnejšiu nehnuteľnosť pre svoje sídlo, a to na adrese Tehelná 1168/2A v Senici. Z dôvodu zachovania transparentnosti pri nakladaní s majetkom spoločnosti RSMS, v ktorej má mesto Senica 100 % vlastnícky podiel, dňa 8. novembra 2023 spoločnosť RSMS informovala mesto Senica o plánovanom predaji svojho majetku, pričom uviedla možnosť vyňatia časti komunikácií a pozemkov, ktoré by mohli byť v budúcnosti využité v rámci územného plánu mesta.

Na základe listu mesta zo dňa 15. novembra 2023 bol zo strany mesta prejavovaný záujem o vyňatie pozemkov CKN parc. č. 2609/67, 2609/70 a 2609/71, a to s cieľom ich budúceho využitia. Hoci boli tieto pozemky nadobudnuté spoločnosťou RSMS formou nepeňažného vkladu do základného imania, v zmysle § 67j Obchodného zákonníka platí zákaz vrátenia vkladu. Na základe tohto ustanovenia musia byť aj tieto pozemky odpredané mestu Senica, nie vrátené bezodplatne. Z tohto dôvodu pristúpilo mesto k odkúpeniu pozemkov a komunikácií za podmienky, že príspevok mesta pre spoločnosť RSMS bude znížený o hodnotu odkúpených nehnuteľností.

Kúpu pozemkov a príjazdovej komunikácie a kúpna cena boli schválené uznesením č. 18/2025/559 prijatým na 18. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 26.06.2025.

Predmetom kúpnej zmluvy bol prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam:

1. pozemok reg. CKN parc. č. 2609/67, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m²,
2. pozemok reg. CKN parc. č. 2609/70, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 214 m²,
3. pozemok reg. CKN parc. č. 2609/71, druh pozemku orná pôda o výmere 267 m²,
4. príjazdová komunikácia - vrchná stavba a zemné teleso na pozemkoch CKN parc. č. 2609/67, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 239 m² a CKN parc. č. 2609/70, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie o výmere 214 m², zapísaných na LV č. 8351 v kat. území Senica.

Všeobecná hodnota nehnuteľností bola určená znaleckým posudkom č. 57/2025 vypracovaným znalcom Ing. Jaroslav Kucbel, Školská 177/6, 905 01 Senica zo dňa 02.06.2025 (29,58 €/m² a 7 962,47 € za príjazdovú komunikáciu). Zmluvne dohodnutá celková kúpna cena za odpredávané pozemky bola 21 297,60 € za 720 m² a 7 962,47 € za príjazdovú komunikáciu. Kúpna cena v celkovej výške 29 260,07 € bola uhradená dňa 30.10.2025.

Okresný úrad Senica, katastrálny odbor rozhodol o vklade vlastníckeho práva v prospech kupujúceho Mesto Senica dňa 02.01.2026.

Mesto Senica
Štefánikova 1480/56, 905 25 Senica
Hlavný kontrolór

Zákon č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora stanovuje podmienky, kedy je povinnosť fyzickej osoby alebo právnickej osoby, ktorá prijíma plnenie od mesta, zapísať sa do registra partnerov verejného sektora (ďalej len „register“). Pri kontrole bolo zistené, že spoločnosť Rekreačné služby mesta Senica, spol. s r.o., Tehelná 1152/53, 905 01 Senica, IČO: 44 525 371 bola zapísaná do registra partnerov verejného sektora.

Pri prevode majetku podľa kúpnej zmluvy zo dňa 02.09.2025 od predávajúceho Rekreačné služby mesta Senica, spol. s r.o., Tehelná 1152/53, 905 01 Senica, IČO: 44 525 371 neboli zistené nedostatky.

2. Z predloženej dokumentácie k zámennej zmluve s účastníkom 2 Bytservis – UM, spol. s r.o., Robotnícka 56, 905 01 Senica, IČO: 34 101 918 bolo zistené, že dňa 12.06.2025 bola uzatvorená zámenná zmluva medzi účastníkom 1 Mesto Senica a účastníkom 2 Bytservis – UM, spol. s r.o.. Zmluva bola zverejnená dňa 13.06.2025 a nadobudla účinnosť dňa 14.06.2025.

Oznámenie o zámere mesta Senica zameniť svoj majetok s účastníkom 2, identifikácia majetku, spôsob prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa aj odôvodnenie osobitného zreteľa bolo zverejnené na úradnej tabuli mesta Senica, webovom sídle mesta Senica www.senica.sk a na centrálnej elektronickej úradnej tabuli www.cuet.slovensko.sk od 28.01.2025 do 12.02.2025.

Prebytočnosť majetku, uzatvorenie zámennej zmluvy, spôsob prevodu ako prevodu v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a článok 10 ods. (3) písm. l) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Senica boli schválené uznesením č. 15/2025/483 prijatým na 15. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 13.02.2025.

Predmetom zámennej zmluvy bol prevod - zámena vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. 3353 pre kat. územie Senica:

- pozemok CKN parc. č. 3565/370, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 525 m²,
- pozemok CKN parc. č. 3565/555, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 399 m²,
- pozemok CKN parc. č. 3565/556, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 158 m²,
- pozemok CKN parc. č. 3565/558, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 251 m², vo vlastníctve Mesta Senica v podiele 1/1

za nehnuteľnosti v kat. území Senica:

- **stavba - parkovisko so 16 parkovacími plochami, postavené na pozemku CKN parc. č. 3565/557**, druh pozemku zastavaná plocha a nádvorie vo výmere 563 m² vrátane komunikácie pripojenej na cestu II/500 na časti pozemku CKN parc. č. 3565/579, druh pozemku ostatná plocha vo výmere 688 m² (užívanie stavby bolo povolené kolaudačným rozhodnutím Mesta Senica č. OVŽPaD/JO/2018/867 zo dňa 2.7.2018, ktoré nadobudlo právoplatnosť 25.7.2018) vo výlučnom vlastníctve BYTSERVIS – UM, s. r. o., Robotnícka 56, 905 01 Senica, IČO: 34 101 918.

Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve mesta Senica bola určená znaleckým posudkom č. 21/2025 zo dňa 22.01.2025 vypracovaným znalcom Ing. Stanislavom Cákcom, Koválov (50,02 €/m²) a predstavuje celkovo 66 676,66 € za 1 333 m². Hodnota stavby v zmysle znaleckého posudku č. 21/2025 je 20 239,59 €. Na vyrovnanie hodnôt zamieňaných nehnuteľností bola spoločnosť BYTSERVIS – UM, s. r. o. povinná uhradiť Mestu Senica 46 437,07 € do 30 dní odo dňa účinnosti zámennej zmluvy. Rozdiel zamieňaných nehnuteľností vo výške 46 437,07 € bol uhradený dňa 18.06.2025.

Okresný úrad Senica, katastrálny odbor rozhodol o vklade vlastníckeho práva v prospech spoločnosti BYTSERVIS – UM, s. r. o. dňa 12.08.2025.

Mesto Senica
Štefánikova 1480/56, 905 25 Senica
Hlavný kontrolór

Zákon č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora stanovuje podmienky, kedy je povinnosť fyzickej osoby alebo právnickej osoby, ktorá prijíma plnenie od mesta, zapísať sa do registra partnerov verejného sektora (ďalej len „register“). Pri kontrole bolo zistené, že spoločnosť BYTSERVIS – UM, s. r. o., Robotnícka 56, 905 01 Senica, IČO: 34 101 918 bola zapísaná do registra partnerov verejného sektora.

Pri prevode majetku podľa zámennej zmluvy zo dňa 12.06.2025 s účastníkom BYTSERVIS – UM, s. r. o., Robotnícka 56, 905 01 Senica, IČO: 34 101 918 neboli zistené nedostatky.

3. Z predloženej dokumentácie k zámennej zmluve s účastníkom 2 WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava - mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 35 843 080 bolo zistené, že dňa 13.11.2025 bola uzatvorená zámenná zmluva medzi účastníkom 1 Mesto Senica a účastníkom 2 WERTIKA s.r.o.. Zmluva bola zverejnená dňa 13.11.2025 a nadobudla účinnosť dňa 14.11.2025.

Oznámenie o zámere mesta Senica zameniť svoj majetok s účastníkom 2, identifikácia majetku, spôsob prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa aj odôvodnenie osobitného zreteľa bolo zverejnené na úradnej tabuli mesta Senica, webovom sídle mesta Senica www.senica.sk a na centrálnej elektronickej úradnej tabuli www.cuet.slovensko.sk od 09.09.2025 do 25.09.2025.

Prebytočnosť majetku, uzatvorenie zámennej zmluvy, spôsob prevodu ako prevodu v zmysle § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a článok 10 ods. (3) písm. l) Zásad hospodárenia s majetkom mesta Senica boli schválené uznesením č. 19/2025/592 prijatým na 19. zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Senici konanom dňa 25.09.2025.

Predmetom zámennej zmluvy bol prevod - zámena vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam zapísaných na LV č. 3353 pre kat. územie Senica:

- CKN parc. č. 3787/30, druh pozemku ostatná plocha o výmere 2103 m², vo vlastníctve Mesta Senica v podiele 1/1

za nehnuteľnosti v kat. území Senica:

- pozemok CKN parc. č. 3787/20, druh pozemku orná pôda o výmere 2263 m², zapísaný na LV č. 4721 v kat. území Senica,

- pozemok CKN parc. č. 3787/777, druh pozemku ostatná plocha o výmere 2237 m², zapísaný na LV č. 4721 v kat. území Senica,

vo vlastníctve WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava – mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 35 843 080 v podiele 1/1.

Všeobecná hodnota pozemku vo vlastníctve mesta Senica bola určená znaleckým posudkom č. 123/2025 zo dňa 29.07.2025 vypracovaným znalcom Ing. Róbertom Kudláčom (45,45 €/m²) a predstavuje celkovo 95 581,35 € za 2 103 m². Všeobecná hodnota pozemkov vo vlastníctve WERTIKA s.r.o. bola určená znaleckým posudkom č. 123/2025 zo dňa 29.07.2025 vypracovaným znalcom Ing. Róbertom Kudláčom (29,58 €/m²) a predstavuje celkovo 133 110,00 € za 4 500 m². Zámenná zmluva bola uzatvorená bez povinnosti mesta Senica uhradiť spoločnosti WERTIKA s.r.o. rozdiel v hodnote zamieňaných nehnuteľností v sume 37 528,65 €.

Okresný úrad Senica, katastrálny odbor rozhodol o vklade vlastníckeho práva v prospech spoločnosti WERTIKA s.r.o. ako i v prospech mesta Senica dňa 16.01.2026.

Zákon č. 315/2016 Z.z. o registri partnerov verejného sektora stanovuje podmienky, kedy je povinnosť fyzickej osoby alebo právnickej osoby, ktorá prijíma plnenie od mesta, zapísať sa do registra partnerov verejného sektora (ďalej len „register“). Pri kontrole bolo zistené, že spoločnosť WERTIKA s.r.o.,

Mesto Senica
Štefánikova 1480/56, 905 25 Senica
Hlavný kontrolór

Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava – mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 35 843 080 bola zapísaná do registra partnerov verejného sektora.

Pri prevode majetku podľa zámennej zmluvy zo dňa 13.11.2025 s účastníkom WERTIKA s.r.o., Bratislavská 7788, 841 06 Bratislava – mestská časť Záhorská Bystrica, IČO: 35 843 080 neboli zistené nedostatky.

Iné prevody majetku mesta Senica, u ktorého by všeobecná hodnota majetku jednotlivu alebo súhrnne za predmet zmluvy prevýšila sumu 20 000,00 € neboli v kontrolovanom období realizované.

Výsledok kontroly: Pri kontrole neboli zistené nedostatky.

Správa z kontroly bola doručená v písomnom vyhotovení povinnej osobe, čím bola kontrola ukončená. Správa z kontroly HK 2026/1 sa nachádza v dokumentácii hlavného kontrolóra a je k dispozícii k nahliadnutiu.

V Senici dňa 23.01.2026

Mgr. Tomáš Makas
hlavný kontrolór mesta Senica