

MESTO KOŠICE
ÚTVAR HLAVNÉHO KONTROLÓRA MESTA KOŠICE
Trieda SNP 48/A, 040 11 KOŠICE

V Košiciach 10. 02. 2026

S P R Á V A

o výsledkoch kontroly prevodov nehnuteľného majetku mesta Košice za rok 2025

V súlade s ustanovením § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení vykonal hlavný kontrolór mesta Košice (ďalej len „HKMK“) v dňoch od 12. 01. 2026 do 30. 01. 2026 kontrolu prevodov nehnuteľného majetku mesta Košice za rok 2025, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €.

1 VŠEOBECNÉ INFORMÁCIE

V zmysle § 18f ods. 1 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. je hlavný kontrolór povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 €, 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.

Predmetom kontroly bolo preverenie zákonnosti, hospodárnosti a efektívnosti pri prevodoch nehnuteľného majetku mesta Košice (ďalej len „mesto“) realizovaných v roku 2025 a súladu ich realizácie so všeobecne záväznými právnymi predpismi.

HKMK pri overovaní skutočností vychádzal najmä z dokladov a dokumentov predložených z referátu nakladania s majetkom Magistrátu mesta Košice a z nasledovných všeobecne záväzných právnych predpisov:

- zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci),
- zákon č. 346/2018 Z. z. o registri mimovládnych organizácií a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- zákon č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám,
- Štatút mesta Košice - Zásady hospodárenia s majetkom mesta (dodržanie vnútorných pravidiel prevodu majetku mesta).

2 PREHĽAD REALIZOVANÝCH PREVODOV NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA

Prevody nehnuteľného majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 €, boli v roku 2025 zrealizované v piatich prípadoch:

- a) Uznesenie č. 647 z XXVII. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Košiciach (ďalej len „MZ v Košiciach“) konaného dňa 11. 12. 2024 - prevod ôsmich pozemkov registra C KN zapísaných na liste vlastníctva (ďalej len „LV“) č. 965 a parcely registra E KN ostatné plochy zapísaných na LV č. 3033 o celkovej výmere 400 m² (ďalej len „Uznesenie č. 647“).

- b) Uznesenie č. 735 z XXVIII. zasadnutia MZ v Košiciach konaného dňa 27. 02. 2025 - prevod pozemku registra C KN parc. č. 4687/33 k. ú. Terasa zapísaného na LV č. 15038 o výmere 675 m² (ďalej len „Uznesenie č. 735“).
- c) Uznesenie č. 738 z XXVIII. zasadnutia MZ v Košiciach konaného dňa 27. 02. 2025 - prevod pozemku registra C KN s výmerou 141 m² parc. č. 5864/10 zapísaného na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto (ďalej len „Uznesenie č. 738“).
- d) Uznesenie č. 806 z XXX. zasadnutia MZ v Košiciach konaného dňa 26. 06. 2025 - prevod nebytového priestoru a jeho príslušenstva o výmere 16,25 m² vo dvore bytového domu na Mäsiarskej č. 36 zapísaného na LV č. 11748 k. ú. Stredné mesto (ďalej len „Uznesenie č. 806“).
- e) Uznesenie č. 865 z XXXI. zasadnutia MZ v Košiciach konaného dňa 11. 09. 2025 - prevod pozemku registra C KN parc. č. 1035/4 k. ú. Severné mesto zapísaného na LV č. 11620 o výmere 113 m² (ďalej len „Uznesenie č. 865“).

Prevody vlastníctva boli vykonané v dvoch prípadoch dobrovoľnou dražbou, v dvoch prípadoch prevodom vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

V jednom prípade išlo o prevod v zmysle ustanovenia § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, kde je uvedené, že obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

2.1 Prevod majetku na základe Uznesenia č. 647

MZ v Košiciach schválilo Uznesením č. 647 prevod pozemkov v k. ú. Myslava z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Žiadosť o odkúpenie pozemkov vo vlastníctve mesta užívaných ako prístup k nehnuteľnosti žiadateľov bola doručená mestu dňa 29. 05. 2019.

Určenie spôsobu prevodu pozemkov registra C KN parc. č. 179/3, č. 180/1, č. 181, č. 182/2, č. 182/3, č. 2014/42, č. 2014/43, č. 2014/44 a časť parcely č. 2014/526 registra E KN v k. ú. Myslava s výmerou 400 m² z dôvodu hodného osobitného zreteľa bolo po posúdení žiadosti odbornými útvarmi mesta prerokované Poradou primátora mesta, Majetkovou komisiou MZ v Košiciach a Mestskou radou.

MZ v Košiciach Uznesením č. 77 zo VI. zasadnutia MZ v Košiciach zo dňa 14. 03. 2023 schválilo určenie spôsobu prevodu pozemkov v k. ú. Myslava z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Dôvodom hodným osobitného zreteľa bolo majetkoprávne vysporiadanie pozemkov v rámci oplotenej nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľov.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 21. 10. 2024 odporučila prevod predmetných pozemkov pre žiadateľov za kúpnu cenu 28 000 € na základe vypracovaného znaleckého posudku zo dňa 15. 10. 2024. Všeobecná hodnota pozemku bola znaleckým posudkom stanovená vo výške 26 000 €.

Ďalší postup mesta pri realizácii prevodu pozemkov bol v súlade so všeobecne záväznými predpismi a so Štatútom mesta Košice. Boli dodržané všetky zákonné lehoty (napr. zverejnenie a dĺžka

vyvesenia návrhu pred zasadnutím MZ v Košiciach, zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv, lehoty vyplývajúce z kúpnej zmluvy a platnosť znaleckého posudku).

Po uhradení kúpnej ceny na účet mesta dňa 19. 03. 2025 podalo mesto dňa 09. 04. 2025 návrh na vklad do katastra nehnuteľností. Okresný úrad Košice, katastrálny odbor vydal Rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva, ktoré bolo mestu doručené 23. 06. 2025.

2.2 Prevod majetku na základe Uznesenia č. 735

MZ v Košiciach schválilo Uznesením č. 735 prevod pozemku registra C KN parc. č. 4687/33 zastavaná plocha a nádvorie s výmerou 675 m² v k. ú. Terasa pod časťou administratívnej budovy súp. č. 199 evidovaného na LV č. 15038 pre spoločnosť ETEL s. r. o. za kúpnu cenu 150 000 € podľa ustanovenia § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Dňa 16. 06. 2023 bola doručená mestu žiadosť o zámenu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta pozemku registra C KN parc. č. 4687/33 o výmere 675 m² z dôvodu, že na pozemku mesta sa nachádza časť budovy spoločnosti ETEL s. r. o. a na pozemku spoločnosti ETEL s. r. o. je zastávka mestskej hromadnej dopravy, časť chodníka a mestská zeleň.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 22. 04. 2024 neodporučila určenie spôsobu prevodu pozemkov formou zámeny, ale odporučila len odpredaj pozemku registra C KN parc. č. 4687/33 o výmere 675 m² v k. ú. Terasa pod časťou administratívnej budovy a do doby odpredaja odporučila uzatvoriť so spoločnosťou nájomnú zmluvu (pozn. Nájomná zmluva č. 2025000343 zo dňa 28. 01. 2025).

MZ v Košiciach na XXVII zasadnutí dňa 11. 12. 2024 Uznesením č. 675 schválilo spôsob prevodu predmetného majetku vo vlastníctve mesta do výlučného vlastníctva žiadateľa podľa ustanovenia § 9a ods. 15 písm. b) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Majetková komisia MZ v Košiciach dňa 09. 01. 2025 odporučila prevod predmetného pozemku pre spoločnosť ETEL s. r. o. za kúpnu cenu 150 000 € na základe vypracovaného znaleckého posudku zo dňa 12. 08. 2024. Všeobecná hodnota pozemku bola znaleckým posudkom stanovená vo výške 141 000 €.

Postup mesta pri realizácii prevodu pozemkov bol v súlade so všeobecne záväznými predpismi a so Štatútom mesta Košice. Boli dodržané všetky zákonné lehoty (napr. zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv, lehoty vyplývajúce z kúpnej zmluvy a platnosť znaleckého posudku).

Mesto uzatvorilo Kúpnu zmluvu č. 2025001005 zo dňa 28. 04. 2025 so spoločnosťou ETEL s. r. o. Kúpna cena bola zmluvnými stranami dohodnutá vo výške 150 000 € s DPH. Po úhrade kúpnej ceny dňa 30. 04. 2025 mesto dňa 15. 05. 2025 navrhlo Okresnému úradu Košice, katastrálnemu odboru zrýchlený vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Vklad bol povolený dňa 23. 05. 2025.

2.3 Prevod majetku na základe Uznesenia č. 738

MZ v Košiciach schválilo Uznesením č. 738 spôsob prevodu pozemku registra C KN parc. č. 5864/10, záhrada s výmerou 141 m² v k. ú. Severné mesto vo vlastníctve mesta formou dobrovoľnej dražby s najnižším podaním 33 200 €.

Uznesením č. 399 na XVII. zasadnutí MZ v Košiciach dňa 12. 03. 2024 bol schválený spôsob prevodu nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta – priamy predaj pozemku registra C KN parc. č. 5864/10, záhrada s výmerou 141 m² v k. ú. Severné mesto. Majetková komisia MZ v Košiciach odporučila minimálnu cenu za pozemok vo výške 15 000 € na základe vypracovaného Znaleckého posudku č. 78/2024 zo dňa 29. 07. 2024, ktorým bola určená všeobecná hodnota predmetného pozemku v sume 14 200 €.

Mesto zverejnilo zámer priameho predaja tohto pozemku dňa 10. 07. 2024. Doručené boli dve cenové ponuky:

- 1. cenová ponuka v sume 33 135 €,
- 2. cenová ponuka v sume 35 000 €.

Zo strany podávateľa prvej cenovej ponuky bol zaslaný podnet na zrušenie priameho prevodu tohto pozemku. Požiadavka bola odôvodnená tým, že: „*Pozemok je síce v katastri nehnuteľností vedený ako záhrada, avšak je umiestnený v zastavanom území obce, ktoré je v územnom pláne označené ako „obytné plochy málopodlažnej zástavby“. Na základe tohto je možno pozemok v zmysle § 43h ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku považovať za stavebný pozemok. Prevod stavebných pozemkov je na základe Štatútu mesta Košice možný výlučne na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.*“

MZ v Košiciach na základe horeuvedeného Uznesením č. 738 zrušilo Uznesenie MZ v Košiciach č. 399 zo dňa 12. 03. 2024 a schválilo spôsob prevodu uvedeného pozemku formou dobrovoľnej dražby.

Zámer predaja majetku, ako aj oznámenie o dražbe boli zverejnené v súlade s platnou legislatívou. Dražba sa uskutočnila dňa 10. 06. 2025, priebeh a vykonanie dražby boli osvedčené notárom. Dražby sa zúčastnili dvaja záujemcovia. Cena dosiahnutá vydražením bola vo výške 62 200 € a uhradená bola dňa 17. 06. 2025.

Mesto podalo žiadosť o zápis zmeny vlastníctva nehnuteľnosti na Okresný úrad Košice, katastrálny odbor dňa 17. 06. 2025. Zápis bol vykonaný 30. 06. 2025.

2.4 Prevod majetku na základe Uznesenia č. 806

MZ v Košiciach schválilo Uznesením č. 806 prevod nebytového priestoru – sklad na ul. Mäsiarska č. 36 v k. ú. Stredné mesto formou dobrovoľnej dražby s najnižším podaním vo výške 26 500 €.

Na základe žiadosti spoluvlastníkov nehnuteľnosti, bytového domu na ul. Mäsiarska 36 o odkúpenie nebytového priestoru o výmere 16,25 m² mesto pristúpilo k majetkoprávnemu vysporiadaniu spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti - predaj nebytových priestorov v bytovom dome formou dobrovoľnej dražby.

Zámer predaja majetku, ako aj oznámenie o dražbe boli zverejnené v súlade s platnou legislatívou. Dražba sa uskutočnila dňa 23. 09. 2025, zúčastnili sa jej šiesti záujemcovia a priebeh a vykonanie dražby boli osvedčené notárom. Na vydražiteľa prešlo vlastnícke právo k predmetu dražby udelením posledného príklepu, čím vydražiteľ nadobudol predmetnú nehnuteľnosť do svojho výlučného vlastníctva. Cena dosiahnutá vydražením vo výške 71 000 € bola uhradená dňa 30. 9. 2025.

Výpis z listu vlastníctva pre byty a nebytové priestory č. 11748 zo dňa 12. 01. 2026 deklaruje vlastníctvo k nebytovému priestoru č. 2 vydražiteľovi nadobudnutím dobrovoľnou dražbou dňa 23. 09. 2025.

2.5 Prevod majetku na základe Uznesenia č. 865

MZ v Košiciach schválilo Uznesením č. 865 prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa postupom podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí predaj pozemku registra C KN o výmere 113 m² parc. č. 1035/4 zapísaného na LV č. 11620 k. ú. Severné mesto zastavaná plocha a nádvorie za cenu 21 363 €.

Dôvodom hodným osobitného zreteľa bolo, že prevádzaný pozemok je umiestnený vedľa pozemku vo vlastníctve žiadateľa, pričom nebol dôvod domnievať sa, že iný záujemca by vedel účelne a efektívne využiť prevádzaný pozemok.

Žiadosť o predaj pozemku bola doručená mestu dňa 06. 02. 2023. Po posúdení žiadosti odbornými útvarmi mesta a prerokovaní Poradou primátora mesta, Majetkovou komisiou MZ a Mestskou radou, schválilo MZ v Košiciach Uznesením č. 441 z XIX. zasadnutia zo dňa 15. 05. 2024 určenie spôsobu prevodu pozemku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Ďalší postup mesta Košice pri realizácii predaja pozemku bol v súlade so všeobecne záväznými predpismi a so Štatútom mesta Košice. Boli dodržané všetky zákonné lehoty (napr. zverejnenie a dĺžka vyvesenia návrhu pred zasadnutím MZ v Košiciach, zverejnenie v Centrálnom registri zmlúv, lehoty vyplývajúce z kúpnej zmluvy a platnosť znaleckého posudku).

Po uhradení kúpnej ceny na účet mesta dňa 02. 12. 2025 podalo mesto dňa 03. 12. 2025 návrh na vklad do katastra. Pri overení v Katastri nehnuteľností bolo zistené, že ku dňu 20. 01. 2026 katastrálny odbor Okresného úradu Košice ešte nevydal rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva.

3 ZÁVER

Mesto Košice pri prevode nehnuteľného majetku postupovalo v súlade so Štatútom mesta Košice a všeobecne záväznými právnymi predpismi.

Ing. Pavol Gallo
hlavný kontrolór mesta Košice