

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

K bodu programu

SPRÁVA O VÝSLEDKU KONTROLY Č. 14/2026

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Predkladá:

Ing. Dagmar Slepíčková
hlavná kontrolórka mesta Žilina

Zodpovedná za vypracovanie:

Ing. Dagmar Slepíčková
hlavná kontrolórka mesta Žilina

Žilina, 22.09.2026

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. ___/2026

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. Berie na vedomie

1. Správu o výsledku kontroly č.14/2026

DÔVODOVÁ SPRÁVA

V súlade s § 18f ods. 1 písm. d) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov hlavná kontrolórka mesta predkladá správu o výsledkoch kontrol priamo mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí.

Do predkladanej Správy o výsledku kontroly je v plnom znení zapracovaný obsah Správy č. 14/2026.

Materiál nemá dopad na rozpočet mesta.

MATERIÁL

Kontrola bola vykonaná v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, v zmysle zákona č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov a na základe vydaného Poverenia č. 14/2026 na vykonanie kontroly hlavnou kontrolórkou mesta Žilina zo dňa 31.07.2026.

Kontrola bola vykonaná na základe identického podnetu občanov, ktorým žiadali preskúmanie rizikovosti transakcie a ochranu majetku mesta v súvislosti so zakladaním spoločného podniku Hestia Žilina, s. r. o..

Hlavná kontrolórka sa po preskúmaní podstaty podnetu rozhodla vykonať kontrolu, pričom jednotlivé body predmetného podnetu predstavujú body predmetu kontroly.

Oprávnená osoba:

Mesto Žilina – hlavná kontrolórka, Nám. obetí komunizmu 1,011 31 Žilina

Povinná osoba:

Mesto Žilina – Mestský úrad, Nám. obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

Predmet kontroly:

Kontrola na základe podnetu na výkon kontroly od občanov „*preskúmanie rizikovosti transakcie a ochrany majetku mesta v súvislosti so zakladaním spoločného podniku Hestia Žilina s. r. o.*“, a to konkrétne **(presná citácia občanov):**

- 1. Ochrana nehnuteľného majetku samosprávy:** Akým spôsobom sú v zmluvných dokumentoch a Memorande exaktne a právne garantované mechanizmy proti znehodnoteniu alebo definitívnej strate mestských pozemkov v prípade finančných problémov, likvidácie či konkurzu spoločného podniku Hestia Žilina s .r. o., v ktorom má mesto len minoritný vplyv?
- 2. Výhodnosť majetkového vyrovnania:** Či sú zmluvne ošetrené podmienky vyplatenia obchodného podielu mesta pri prípadnom zániku spolupráce nastavené v prospech mesta Žilina, aby sa zamedzilo situácii, kedy by mesto po rokoch dostalo len historickú účtovnú hodnotu pozemkov bez reflexie na trhovú hodnotu vybudovanej infraštruktúry.
- 3. Plnenie povinností partnera verejného sektora:** Či zahraničný fond splnil všetky náležitosti legislatívy SR vrátane zápisu do Registra partnerov verejného sektora (RPVS), keďže podľa platného zákona ide o nevyhnutnú podmienku pri nakladaní s majetkom samosprávy takejto hodnoty.
Či partner verejného sektora spĺňal všetky zákonné podmienky riadneho zápisu v RPVS v momente vzniku prvotných právnych záväzkov a schvaľovania Memoranda o porozumení. Či prípadnou absenciou tohto zápisu v čase zakladania spoločného podniku Hestia Žilina, s. r. o. a plánovaného vkladu nehnuteľného majetku mesta Žilina nevzniká bezprostredné riziko absolútnej neplatnosti vykonaných právnych úkonov.

Či v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora mesto Žilina alebo ním ovládaná príspevková/mestská organizácia neuzavreli zmluvy alebo nerealizovali majetkové operácie s partnerom, ktorý nesplňa zákonné podmienky

transparentnosti pre obchodovanie a zakladanie spoločných podnikov so samosprávou.

4. Hospodárnosť a efektívnosť procesu: Či bol celý schvaľovací postup v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Žilina

Kontrolované obdobie: rok 2026

Termín vykonania kontroly: od 03.08.2026 do 07.09.2026

Miesto vykonania kontroly: Útvar hlavného kontrolóra mesta Žilina, Nám. obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

Cieľ vykonania kontroly: Cieľom kontroly je preveriť zákonnosť postupu v súvislosti so založením spoločného podniku Hestia Žilina s. r. o.

Kontrolu vykonali: Ing. Dagmar Slepíčková – hlavná kontrolórka mesta Žilina

Ing. Ľubomíra Michalovová - kontrolórka ÚHK mesta Žilina

Právne predpisy a interné smernice, ktoré tvorili základ pre postup pri výkone kontroly:

- Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zákon č. 222/2022 Z. z. Zákon o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina platné v danom období
- Pravidlá kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Žilina
- Dokumentácia súvisiaca s predmetom kontroly predložená Mestským úradom v Žiline

Program:

1. Úvod

2. Kontrola :

1. Ochrana nehnuteľného majetku samosprávy
2. Výhodnosť majetkového vyrovnaní
3. Plnenie povinností partnera verejného sektora
4. Hospodárnosť a efektívnosť procesu

3. Záver

1. Úvod

Dňa 02.07.2026 bol hlavnej kontrolórke mesta Žilina e-mailom doručený podnet na výkon kontroly občanokou a obyvateľkou mesta Žilina pani Mgr. Danielou Martincovou - preskúmanie rizikovosti transakcie a ochranu majetku mesta v súvislosti so zakladaním spoločného podniku Hestia Žilina, s. r. o.

Útvar hlavného kontrolóra mesta Žilina zaevidoval predmetné podanie pod evidenčným číslom došlej pošty DP-ÚHK-27/2026.

Dňa 26.07.2026 boli hlavnej kontrolórke e-mailom doručené ďalšie 2 identické podnety, ktoré boli priradené k spisu ev. č. DP-ÚHK-27/2026.

V priebehu výkonu kontroly doručila pani Mgr. Daniela Martincová dňa 10.08. 2026 do podateľne Mestského úradu v Žiline podanie s názvom „Odovzdanie listinných podaní občanov – podnet na výkon kontroly“ a listinné podania občanov v počte 67 ks žiadala zaevidovať a pripojiť k ev. č. DP-ÚHK-27/2026 (Príloha č.1). V sprievodnom liste uviedla, že listinné podania občanov odovzdáva v súlade s § 9 ods. 2 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení. Predmetné ustanovenie zákona je však vo vzťahu k odovzdaniu uvedených dokladov irelevantné, nakoľko upravuje povinnosť obce zverejniť návrh rozpočtu a návrh záverečného účtu najmenej 15 dní pred rokovaním obecného zastupiteľstva.

Podľa informácií v sprievodnom liste boli tieto podania zhromaždené počas verejného podujatia (futbalového zápasu) v období od 27. 07. 2026 do 09. 08. 2026. Občania vyplňali predtlačný formulár, ktorý obsahoval presné znenie podnetu ev. č. DP-ÚHK-27/2026, do ktorého dopĺňali svoje identifikačné údaje, podpis, dátum. Celkovo bolo zaevidovaných 70 identických podaní (1 pôvodný podnet e-mailom od Mgr. D. Martincovej, 2 identické podnety e-mailom od občanov a 67 listinných podaní od občanov) evidovaných pod ev. č. DP-ÚHK-27/2026, z toho 1 podnet neobsahoval meno a priezvisko, iba nečitateľný podpis a 1 podnet nepodal obyvateľ mesta Žilina.

Hlavná kontrolórka začala kontrolu v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ktorý upravuje postavenie, rozsah pôsobnosti a základné úlohy hlavného kontrolóra, v súlade so zákonom č. 357/2015 Z. z. o finančnej kontrole a audite, ktorý určuje procesné pravidlá, postupy a podmienky výkonu kontroly a v súlade s Pravidlami kontrolnej činnosti hlavného kontrolóra mesta Žilina.

Oprávnená osoba – hlavná kontrolórka mesta Žilina - v rámci svojej zákonnej pôsobnosti kontrolovala výhradne zákonnosť celého procesu a schválených dokumentov.

Predmetom kontroly bolo striktné posudzovanie toho, či boli v procese schvaľovania dotknutých dokumentov a v dokumentoch samotných dodržané platné zákony a iné záväzné predpisy.

Mestské zastupiteľstvo v Žiline je v zmysle platnej legislatívy výlučným orgánom, ktorý rozhoduje o základných otázkach nakladania s majetkom mesta, o zakladaní obchodných spoločností mesta a o majetkových vstupoch do týchto subjektov.

Hlavná kontrolórka nemôže preverovať hypotetické riziká ani ekonomické prognózy (či spoločnosť v budúcnosti skracuje, alebo či jeden zo spoločníkov poruší zmluvu a ani sa

zaoberať politickými úmyslami vedenia mesta a poslancov), ale môže tieto riziká preveriť a následne pomenovať na základe aktuálne schválených a platných právnych dokumentov.

Predmetom kontroly boli z procesnej a vecnej stránky uznesenia mestského zastupiteľstva v Žiline č. 73/2026 a č. 101/2026.

1. Mestské zastupiteľstvo uznesením č. 73/2026 zo dňa 28.04.2026 (podpísaným primátorom mesta dňa 07.05.2026) na svojom 24. zasadnutí schválilo Memorandum o porozumení medzi mestom Žilina a spoločnosťou Hestia (Fund) SICAV. Uvedený materiál bol predtým prerokovaný v dvoch odborných komisiách: Komisia územného plánovania a výstavby dňa 08.04.2026 schválenie Memoranda odporučila. Komisia sociálna, zdravotná a bytová dňa 07.04.2026 schválenie Memoranda odporučila. Komisia finančná a majetková na svojom zasadnutí dňa 07.04.2026 k materiálu neprijala platné uznesenie.

Memorandum bolo schválené väčšinou hlasov (z 25 prítomných poslancov bolo 19 za, 5 sa zdržali a 1 bol proti).

Predmetné Memorandum o porozumení bolo všetkými zmluvnými stranami podpísané dňa 06.05.2026. Dňa 07.05.2026 bolo v zmysle § 5a ods.7 zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov zverejnené v Centrálnom registri zmlúv. Účinnosť nadobudlo 08.05.2026.

Uznesenie č. 73/2026

k Schváleniu uzatvorenia Memoranda o porozumení medzi mestom Žilina a spoločnosťou HESTIA (FUND) SICAV

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

V bode 2. podstatné náležitosti memoranda o porozumení v časti Mesto Žilina uvádza, že:

Písm. a) zmeniť text nasledovne:

Mesto Žilina uvádza, že

- a) poskytne pozemky potrebné na výstavbu projektov, ktoré sú v jeho vlastníctve formou kapitálovej výmeny za obchodné podiely v prísl. projektovom SPV a to na pomernom základe, pričom sa očakáva, že obchodný podiel mesta Žilina bude predmetom rokovania k prísl. projektu SPV.*

II. schvaľuje

1. uzatvorenie Memoranda v znení schválených zmien o porozumení medzi:

- a. Mestom Žilina, so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 01131 Žilina, IČO: 00 321 796 (ďalej len „mesto“)*

a

- b. spoločnosťou Hestia (Fund) SICAV, so sídlom Äulestrasse 80, 9490 Vaduz, Lichtenštajnské kniežatstvo, IČO FL-0002.744.763-2, zapísaná v Obchodnom registri Amt für Justiz Fürstentum Liechtenstein Handelsregister, Lichtenštajnské kniežatstvo (ďalej len „Hestia“), ktorého predmetom je spolupráca so spoločnosťou Hestia ako vládou SR poverenej právnickej osoby na výstavbe nájomných bytov v meste Žilina podľa Zák. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.*

2. Mestské zastupiteľstvo v Žiline uznesením č. 101/2026 zo dňa 23.06.2026 (podpísaným primátorom mesta dňa 03.07.2026) na svojom 25. zasadnutí schválilo

založenie spoločného podniku mesta Žilina a Hestia (Fund) SICAV za účelom realizácie projektu nájomného bývania.

Prerokovanie materiálu v komisiách prebiehalo nasledovne:

Komisia územného plánovania a výstavby dňa 03.06.2026 schválenie materiálu založenie spoločného podniku odporučila.

Komisia finančná a majetková bola na deň 20.05.2026 zvolaná ako mimoriadna, no nebola uznášaniaschopná. Z tohto dôvodu sa namiesto oficiálneho zasadnutia komisie uskutočnilo len pracovné stretnutie účastníkov. Okrem 5 členov komisie sa na ňom zúčastnili poslanci mestského zastupiteľstva (nečlenovia komisie), primátor mesta, prednosta mestského úradu, vedúci zamestnanci mesta, hlavná kontrolórka mesta a zástupcovia spoločnosti Hestia (Fund) SICAV a Developerská spoločnosť mesta Žilina, s. r. o. Na tomto stretnutí boli prerokované a komunikované všetky sporné otázky.

Ďalšie zasadnutia Komisie finančnej a majetkovej boli zvolané na dni 02.06.2026 a 10.06.2026, pričom v oboch prípadoch boli zrušené, keďže komisia nebola uznášaniaschopná.

Uznesenie č. 101/2026

k Založeniu spoločného podniku mesta Žilina a Hestia (Fund) SICAV za účelom realizácie projektu nájomného bývania

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. schvaľuje

- 1. založenie spoločnosti s ručením obmedzeným s názvom Hestia Žilina, s. r. o. (ďalej len „spoločnosť“) so základným imanom 5 000 €, ktorej spoločníkmi budú*
 - a) Mesto Žilina, so sídlom Námestie obetí komunizmu 1, 01131 Žilina, IČO: 00 321 796 (ďalej len „mesto“) s majetkovou účasťou v rozsahu 15 %, a*
 - b) spoločnosť Hestia (Fund) SICAV, so sídlom Äulestrasse 80, 9490 Vaduz, Lichtenštajnské kniežatstvo, registračné číslo FL-0002.744.763-2, zapísaná v Obchodnom registri Úradu pre spravodlivosť Lichtenštajnskeho kniežatstva (ďalej len „Hestia“) s majetkovou účasťou v rozsahu 85 %, a to za účelom zabezpečenia realizácie projektu nájomného bývania a ďalších činností určených spoločenskou zmluvou,*
- 2. majetkovú účasť - peňažný vklad mesta do základného imania spoločnosti vo výške 750 €,*
- 3. zástupcu mesta do funkcie konateľa spoločnosti: primátora mesta Žilina Mgr. Petra Fiabáne;*

II. žiada

- 1. Konateľa spoločnosti Žilinská Developerská, s. r. o., aby v záujme otvoreného a transparentného procesu a zabezpečenia čo najvýhodnejších podmienok pre mesto Žilina a jeho obyvateľov oslovil s ponukou spolupráce v oblasti výstavby štátom podporovaného nájomného bývania aj spoločnosť: 365.invest, správ. spol. A. s. a VOSEM CAPITAL, správ. spol. A. s., inicioval s nimi pracovné rokovania a na septembrové zasadnutie MZ v Žiline predložil informatívnu správu o ich priebehu, výsledkoch a možnostiach spolupráce.*

III. zároveň odporúča

primátorovi mesta Žilina, aby inicioval zrušenie spoločnosti, ak do 12 mesiacov od jej založenia nedôjde k uzatvoreniu Dohody spoločníkov predpokladanej týmto materiálom.

Zákon o obecnom zriadení síce nepodmieňuje platnosť uznesenia mestského zastupiteľstva predchádzajúcim súhlasným stanoviskom alebo prijatím uznesenia v príslušnej komisii. Materiál týkajúci sa spolupráce s lichtenštajnským investičným fondom Hestia (Fund) SICAV bol do Mestského zastupiteľstva (MZ) v Žiline prvýkrát predložený v apríli 2026, kedy poslanci schválili Memorandum o porozumení medzi mestom Žilina a spoločnosťou Hestia (Fund) SICAV.

Návrh bol predmetom rokovania mestského zastupiteľstva dňa 23.06. 2026, kde bol schválený väčšinou hlasov (z 23 prítomných poslancov bolo 17 za, 5 sa zdržali a 1 bol proti).

V zmysle ustanovení zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade so Štatútom mesta Žilina sú komisie mestského zastupiteľstva zriadené ako jeho poradné, iniciatívne a kontrolné orgány. Ich stanoviská a odporúčania majú pre mestské zastupiteľstvo odporúčací charakter a nie sú pre rozhodovanie poslancov právne záväzné.

Materiál bol riadne predložený na prerokovanie odborným komisiám, čím bol naplnený procesný postup. Komisia finančná a majetková bola zvolaná na prerokovanie tohto bodu celkovo trikrát (v termínoch 20.05.2026, 02.06.2026, 10.06.2026) a ani v jednom prípade nebola pre nízku účasť svojich členov uznášaniaschopná, čo signalizuje závažnú nefunkčnosť tohto poradného orgánu. Absencia jej odborného ekonomického a majetkovo-právneho stanoviska k založeniu spoločného podniku Hestia Žilina, s. r. o. však nebráni prerokovaniu materiálu na samotnom zasadnutí zastupiteľstva.

Rokovania komisií mestského zastupiteľstva, ako aj samotné zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Žiline sú verejné. Každý obyvateľ mesta má garantované právo zúčastniť sa na týchto zasadnutiach osobne alebo sledovať ich priamy prenos prostredníctvom digitálneho vysielania.

Mesto Žilina si splnilo svoju zákonnú povinnosť transparentnosti a v plnom rozsahu zverejnilo všetky materiály určené na rokovanie odborných komisií a mestského zastupiteľstva na svojom oficiálnom webovom sídle v sekcii „Materiály na rokovanie komisií“ a „Mestské zastupiteľstvo – Zasadnutia mestského zastupiteľstva“ – „Materiály“, kde sú verejnosti trvalo prístupné.

Oprávnená osoba preverila proces schvaľovania a schválené materiály, konkrétne Memorandum o porozumení medzi mestom Žilina a spoločnosťou Hestia (Fund) SICAV a Založenie spoločného podniku mesta Žilina a Hestia (Fund) SICAV).

Kontrolou sa vždy preveruje existujúci právny stav a reálne riziká vyplývajúce z platných schválených a podpísaných dokumentov. Predmetom kontroly nemôžu byť domnienky, hypotézy a dokumentmi nepodložené predpoklady o možnom konaní subjektov v budúcnosti.

Podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schvaľuje vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností výlučne mestské zastupiteľstvo. Žiadny iný orgán mesta (vrátane primátora) nemôže o takomto naložení s majetkom rozhodnúť samostatne. V zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov je mestskému zastupiteľstvu vyhradené rozhodovať o základných otázkach života mesta, okrem iného zakladať, zriaďovať a zrušovať právnické osoby.

Platné Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina túto zákonnú úpravu plne rešpektujú a explicitne určujú, že vklady majetku mesta do obchodných spoločností podliehajú schváleniu mestským zastupiteľstvom.

Mestské zastupiteľstvo je preto najvyšším rozhodovacím orgánom v majetkových otázkach mesta.

Poslanci, ako volení zástupcovia občanov, majú plný mandát určiť, aká forma výstavby nájomných bytov je pre mesto optimálna - či už vo vlastnej réžii mesta, prostredníctvom úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB) alebo formou partnerstva so súkromným investorom. Rozhodnutie vstúpiť do spoločného podniku na účel výstavby nájomných bytov a samotné schválenie majetkových podielov (15 % ku 85 %) je autonómnym vyjadrením ekonomickej a politickej vôle poslancov mestského zastupiteľstva.

Oprávnená osoba analyzovala a preverila proces schvaľovania oboch materiálov a konštatuje, že schvaľovací postup bol realizovaný v plnom súlade s príslušnými právnymi predpismi Slovenskej republiky a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina.

Uznesenia Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 73/2026 zo dňa 28. 04.2026 a č. 101/2026 zo dňa 23.06.2026 prešli riadnym hlasovaním, získali potrebnú zákonom stanovenú väčšinu hlasov prítomných poslancov a boli následne štatutárom mesta podpísané v súlade s predpísaným procesným postupom.

V podanom podnete občania vyjadrujú obavy z neprimeraného ohrozenia majetkových a finančných záujmov občanov mesta Žilina, pričom poukazujú na schválený minoritný 15 % podiel mesta, stratu manažérskej kontroly v prospech súkromného subjektu a plánovaný budúci vklad lukratívneho nehnuteľného majetku mesta. Zároveň žiadajú o preverenie konkrétnych právnych, zmluvných a procesných skutočností.

Oprávnená osoba analyzovala, preverila a posúdila samotnú podstatu oboch schválených dokumentov z pohľadu postavenia mesta ako spoločníka.

Memorandum o porozumení medzi mestom Žilina a spoločnosťou Hestia (Fund) SICAV je vyjadrením záujmu spolupracovať na realizácii projektov podľa Zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Deklaruje zámer mesta a spoločný záujem vybudovať nájomné byty na vymedzenom území mesta Žilina, pričom mesto poskytne svoje pozemky.

Tento dokument slúži výhradne ako schválený rámec, na základe ktorého majú mandát obe zmluvné strany legálne rokovať o detailných podmienkach spolupráce.

Následným krokom bolo schválenie založenia spoločného podniku Hestia Žilina s. r. o., pričom predmetom schvaľovania bola aj spoločenská zmluva s konkrétnymi ustanoveniami.

Vklad konkrétnych pozemkov ani iných nehnuteľností mesta nebol predmetom schvaľovania a v tejto fáze nie je súčasťou vyššie uvedených dokumentov.

Rozhodnutie Mestského zastupiteľstva v Žiline založiť spoločný podnik neznamena poskytnutie mestského majetku. Každý ďalší krok, vrátane spôsobu poskytnutia konkrétnych pozemkov, bude v budúcnosti podliehať samostatnému schvaľovacieho procesu v mestskom zastupiteľstve.

Mestské zastupiteľstvo nateraz schválilo výlučne peňažný vklad mesta vo výške 750 € do základného imania zakladanej spoločnosti.

2. Kontrola

1. **Ochrana nehnuteľného majetku samosprávy:** *Akým spôsobom sú v zmluvných dokumentoch a Memorande exaktne a právne garantované mechanizmy proti znehodnoteniu alebo definitívnej strate mestských pozemkov v prípade finančných problémov, likvidácie či konkurzu spoločného podniku Hestia Žilina s .r. o., v ktorom má mesto len minoritný vplyv?*

Občianka a obyvateľka mesta Žilina Mgr. Daniela Martincová vo svojom podnete uviedla:

„Mestské zastupiteľstvo v Žiline schválilo uznesenie o založení spoločného podniku Hestia Žilina s.r.o. so zahraničným lichtenštajnským investičným fondom Hestia (Fund) SICAV za účelom výstavby nájomných bytov. V predmetnom spoločnom podniku schválilo vedenie mesta minoritný podiel samosprávy vo výške 15 %, pričom väčšinový 85 % podiel a s ním súvisiacu manažérsku a finančnú kontrolu preberá súkromný zahraničný subjekt.

Vzhľadom na skutočnosť, že schválená dôvodová správa a nadväzujúce Memorandum predpokladajú budúci vklad lukratívneho nehnuteľného majetku (mestských pozemkov) do tohto podniku, vyjadrujem dôvodné obavy z neprimeraného ohrozenia majetkových a finančných záujmov občanov mesta Žilina.“

Kontrolou bolo preverené založenie spoločného podniku a celé znenie schválenej Spoločenskej zmluvy. Oprávnená osoba konštatuje, že v zmluve má mesto Žilina zakotvené podstatne silnejšie postavenie, než by štandardne zodpovedalo jeho 15-percentnému minoritnému obchodnému podielu.

Majoritný zahraničný partner nemá možnosť mesto pri strategických otázkach prehlasovať. Na prijatie akéhokoľvek rozhodnutia valného zhromaždenia sa vyžaduje súhlas 100 % hlasov všetkých spoločníkov. Každé rozhodnutie tak musí byť prijaté konsenzom oboch strán (Spoločenská zmluva čl. VII bod 7.6). Valné zhromaždenie nie je uznášaniaschopné, ak nie sú prítomní obaja spoločníci (Spoločenská zmluva čl. VII bod 7.5). Väčšinový partner preto nemôže rozhodovať bez účasti mesta. Toto pravidlo sa výslovne vzťahuje na predaj alebo zaťaženie nehnuteľnosti (pozemkov), predaj projektu, zásadné zmeny nájmu, likvidáciu a akúkoľvek konštrukčnú zmenu spoločnosti.

Kontrola mesta je zakotvená aj v štatutárnom orgáne. Spoločnosť má dvoch konateľov, ktorí konajú vždy spoločne, pričom jedného z nich nominuje výlučne mesto Žilina (Spoločenská zmluva čl. VIII body 8.1 až 8.3). Z toho jednoznačne vyplýva, že žiadny právny úkon v mene spoločnosti nie je možné uskutočniť bez podpisu nominovaného zástupcu mesta. Aj prevod obchodného podielu partnera na tretiu osobu je podmienený súhlasom valného zhromaždenia (Spoločenská zmluva čl. IV bod 4.3), teda opäť výhradným súhlasom mesta.

Hoci má teda mesto Žilina v spoločnom podniku iba 15-percentný menšinový obchodný podiel, majoritný partner ho už nemôže prehlasovať pri strategických otázkach.

Stručne zhrnuté, v Spoločenskej zmluve je riadne zabezpečená ochrana mesta ako spoločníka. Rozhodnutia valného zhromaždenia musia byť prijaté konsenzom oboch spoločníkov a obaja konatelia – vrátane nominanta mesta – musia konať spoločne.

Eliminácia rizík pri spoločnom podniku mesta Žilina a fondu Hestia (Fund) SICAV si vyžaduje kombináciu prísnej právnej kontroly, transparentnosti a zmluvných poistiek.

Najväčším rizikom celého zámeru je potenciálne zablokovanie mestských pozemkov na listoch vlastníctva spoločného podniku v prípade vzniku ekonomických, právnych a finančných problémov projektu. Bez vopred dohodnutých a jasných zmluvných poistiek nie je legálne možné pozemky do spoločného podniku vložiť.

Samotná spoločnosť Hestia Žilina, s. r. o. do momentu ukončenia výkonu kontroly právne nevznikla a neboli predložené žiadne dokumenty preukazujúce začatie procesu zápisu.

Schválená Spoločenská zmluva je hlavným zakladateľským dokumentom, ktorý nateraz neobsahuje detailné majetkové a ekonomické pravidlá.

Tieto budú špecifikované v Dohode spoločníkov, v ktorej **odporúčam** :

Zabezpečiť prísnu účelovú viazanosť majetku

- explicitné ustanovenie, že pozemky mesta sa môžu použiť výhradne na štátom podporované nájomné bývanie.
- zákaz predaja, prevodu alebo založenia týchto pozemkov v prospech tretej strany bez predchádzajúceho výslovného súhlasu Mestského zastupiteľstva v Žiline.
- zmluvne zaviazat investora, že schválené byty nemôže svojvoľne transformovať na komerčné apartmány alebo luxusný predaj, pričom maximálne nájomné musí ostať naviazané na oficiálne štátne cenové stropy.

Dohodnúť zmluvné poistky na ochranu nehnuteľností

- zakotviť povinnosť bezodplatného vrátenia pozemkov do výlučného vlastníctva mesta Žilina, ak sa stavebná realizácia projektu nezačne do presne stanoveného termínu od ich vkladu do spoločnosti.
- záväzok zabezpečiť konkrétnou zmluvnou pokutou vo výške znaleckej hodnoty dotknutých pozemkov a zároveň požadovať ručiteľskú garanciu väčšinového spoločníka za finančné záväzky spoločnosti voči mestu.
- garantovať mestu predkupné a prioritné právo na bezodkladné vrátenie jeho nehnuteľného majetku pre prípad likvidácie, úpadku alebo konkurzu spoločného podniku

Garantovať právo veta a finančnú kontrolu

- implementovať právo veta mesta pri rozhodovaní o predaji alebo zaťažení majetku podniku, prijatí akýchkoľvek úverov, pôžičiek a úverových produktov, ako aj pri zmene samotného podnikateľského zamerania spoločnosti.
- garantovať zastúpenie nominantov mesta (poslancov alebo odborníkov určených zastupiteľstvom) v Dozornej rade spoločného podniku s právom kedykoľvek kontrolovať účtovníctvo, fakturáciu a finančné toky.
- zaviazat spoločný podnik k povinnosti pravidelne predkladať Mestskému zastupiteľstvu v Žiline podrobné správy o hospodárení a aktuálnom stave stavebných projektov.

Finálny návrh Dohody spoločníkov **odporúčam** pred jeho predložením na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Žiline predložiť na pripomienkovanie do všetkých dotknutých odborných komisií v úzkej spolupráci s odbornými útvarmi mestského úradu.

V zmysle schváleného uznesenia č. 101/2026 ak do 12 mesiacov od založenia spoločnosti nedôjde k uzatvoreniu Dohody spoločníkov, primátor iniciuje zrušenie spoločnosti.

- 2. Výhodnosť majetkového vyrovnania:** *Či sú zmluvne ošetrené podmienky vyplatenia obchodného podielu mesta pri prípadnom zániku spolupráce nastavené v prospech mesta Žilina, aby sa zamedzilo situácii, kedy by mesto po rokoch dostalo len historickú účtovnú hodnotu pozemkov bez reflexie na trhovú hodnotu vybudovanej infraštruktúry.*

Predložený ekonomický model eliminuje riziko, že by mesto Žilina pri prípadnom majetkovom vysporiadaní získalo iba historickú účtovnú hodnotu vloženého majetku. Východisková hodnota pozemku sa stanovuje znaleckým posudkom v čase jeho reálneho vkladu do spoločnosti, čo garantuje plné zohľadnenie aktuálnej trhovej ceny nehnuteľnosti. Podiel mesta na zisku, ako aj na prípadnom budúcom výnose z predaja projektu, sa vypočítava ako pomer hodnoty vloženého pozemku k celkovej trhovej hodnote dokončeného projektu (Gross Development Value – GDV). Vďaka tomu mesto participuje na trhovej hodnote a zhodnotení celého developerského projektu vrátane novovybudovanej infraštruktúry, nie na účtovnej cene holého pozemku.

Všetky podstatné podmienky budú zmluvne dohodnuté v osobitnej Dohode spoločníkov.

- 3. Plnenie povinností verejného sektora:** *Či zahraničný fond splnil všetky náležitosti legislatívy SR vrátane zápisu do Registra partnerov verejného sektora (RPVS), keďže podľa platného zákona ide o nevyhnutnú podmienku pri nakladaní s majetkom samosprávy takejto hodnoty. Či partner verejného sektora splňal všetky zákonné podmienky riadneho zápisu v RPVS v momente vzniku prvotných právnych záväzkov a schvaľovania Memoranda o porozumení. Či prípadnou absenciou tohto zápisu v čase zakladania spoločného podniku Hestia Žilina, s. r. o. a plánovaného vkladu nehnuteľného majetku mesta Žilina nevzniká bezprostredné riziko absolútnej neplatnosti vykonaných právnych úkonov.*
- Či partner verejného sektora splňal všetky zákonné podmienky riadneho zápisu v RPVS v momente vzniku prvotných právnych záväzkov a schvaľovania Memoranda o porozumení.*
- Či prípadnou absenciou tohto zápisu v čase zakladania spoločného podniku Hestia Žilina, s. r. o. a plánovaného vkladu nehnuteľného majetku mesta Žilina nevzniká bezprostredné riziko absolútnej neplatnosti vykonaných právnych úkonov.*
- Či v zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora mesto Žilina alebo ním ovládaná príspevková/mestská organizácia neuzavreli zmluvy alebo nerealizovali majetkové operácie s partnerom, ktorý nespĺňa zákonné podmienky transparentnosti pre obchodovanie a zakladanie spoločných podnikov so samosprávou.*

Lichtenštajnský fond Hestia (Fund) SICAV má postavenie investičného partnera v zmysle zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania. Jeho legálne postavenie potvrdzuje investičná zmluva s Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania zo dňa 19. novembra 2025, ktorá je riadne zverejnená v Centrálnom registri zmlúv.

V súvislosti s budúcim majetkovoprávnym usporiadaním preverila hlavná kontrolórka aplikáciu zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Spoločnosť Hestia Žilina, s. r. o. sa nezakladá ako bežný obchodný subjekt na podnikanie, ale ako účelový spoločný podnik samosprávy a privátneho sektora.

Register partnerov verejného sektora (RPVS) je informačný systém verejnej správy, ktorý obsahuje údaje o partneroch verejného sektora, konečných užívateľoch výhod partnerov verejného sektora a oprávnených osobách, ktoré vykonali zápis do RPVS.

Povinnosť zapísať sa do RPVS má fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá:

1. prijíma finančné prostriedky od štátu alebo samosprávy (napr. zo štátneho rozpočtu, z rozpočtu štátneho účelového fondu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku, európskych fondov s výnimkou Európskeho poľnohospodárskeho záručného fondu, verejného podniku alebo zdravotnej poisťovne),
2. prijíma plnenie, ktorého predmetom je majetok, práva k majetku alebo iné majetkové práva štátu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku, verejného podniku alebo zdravotnej poisťovne,
3. uzatvára zmluvu, rámcovú dohodu alebo koncesnú zmluvu podľa osobitného predpisu (napr. podľa zákona o verejnom obstarávaní),
4. je poskytovateľom zdravotnej starostlivosti, ktorý má so zdravotnou poisťovňou uzavretú zmluvu o poskytovaní zdravotnej starostlivosti,
5. povinne sa zapisuje do RPVS podľa osobitného predpisu (napr. podľa zákona č. 581/2004 Z. z. o zdravotných poisťovniach, dohľade nad zdravotnou starostlivosťou),
6. nadobudla pohľadávku alebo z iného titulu jej má byť plnená pohľadávka voči štátu, štátnemu fondu, verejnoprávnej inštitúcii, obci, vyššiemu územnému celku,
7. priamo alebo prostredníctvom ďalších osôb dodáva osobám podľa bodu 1. – 4. tovary alebo služby alebo nadobúda od nich majetok, práva k majetku alebo iné majetkové práva a súčasne vie alebo má viesť so zreteľom na všetky okolnosti, že ňou poskytované plnenia alebo nadobúdaný majetok, práva k majetku alebo iné majetkové práva súvisia so zmluvou, na základe ktorej partner verejného sektora prijíma finančné prostriedky alebo nadobúda majetok.

Povinnosť zápisu do RPVS je viazaná na prekročenie zákonom stanovenej hodnoty plnenia. Partnerom verejného sektora je teda fyzická osoba a právnická osoba, ktorá prijíma od štátu, samosprávy a iných subjektov verejného sektora peňažné plnenie alebo majetok nad zákonom určený limit.

Ak sa mestské zastupiteľstvo rozhodlo pre výstavbu takéhoto typu nájomného bývania, práve transparentnosť je dôležitá hneď na začiatku, nie až v momente, keď bude projekt v pokročilom štádiu. Aby nedošlo k tomu, že mesto zakladá partnerstvo so zahraničným fondom bez toho, aby bol jeho skutočný vlastník vopred transparentne zverejnený v slovenskom registri.

Riziko pre mesto Žilina pramení z toho, že kým sa fond Hestia (Fund) SICAV nezapíše do RPVS, zastupiteľstvo riskuje schvaľovanie zmlúv s partnerom, ktorého presný zoznam konečných užívateľov výhod nie je verejne známy.

Legálnou právnou možnosťou a najlepším spôsobom, ako predísť podozreniam je dobrovoľný zápis do Registra partnerov verejného sektora.

Z praktického, strategického a etického hľadiska **odporúčam** zvážiť dobrovoľný zápis zahraničného fondu Hestia (Fund) SICAV do RPVS už v štádiu prípravy Dohody spoločníkov.

Zdôvodnenie :

- **Odstránenie reputačného rizika:** Ak sa mestské zastupiteľstvo rozhodlo pre partnerstvo so zahraničným fondom, transparentnosť musí byť zaistená hneď na začiatku, nie až v pokročilom štádiu projektu. Dobrovoľný zápis do RPVS okamžite odkryje lichtenštajnskú štruktúru fondu a verejne identifikuje konečných užívateľov výhod, čím sa predíde akýmkoľvek podozreniam či pochybnostiam.
- **Eliminácia procesných zdržaní:** Zápis zahraničného fondu do registra je administratívne náročný proces, ktorý podlieha schvaľovaniu Okresným súdom Žilina, vyžaduje úradné preklady a overovanie medzinárodných štruktúr. Ak fond vykoná zápis v predstihu a dobrovoľne, v momente, keď bude Mestské zastupiteľstvo v Žiline schvaľovať konkrétny vklad pozemkov, nebude schvaľovací proces blokovaný chýbajúcou registráciou partnera.
- **Prejav dobrej viery investora:** Dobrovoľný zápis do RPVS je pre samosprávu jasným a silným signálom dobrej viery zo strany investora. Demonštruje tým, že rešpektuje slovenské pravidlá transparentnosti od prvého momentu, nie až pod tlakom zákonnej lehoty.

Podľa vyjadrenia povinnej osoby (mesta Žilina) bude zápis investora do RPVS vykonaný po splnení všetkých zákonných podmienok v súvislosti s budúcim nakladaním s majetkom mesta. To znamená, že k faktickému vkladu pozemkov do spoločného podniku dôjde výlučne po splnení zákonných predpokladov, vrátane riadneho zapísania partnera do RPVS v rozsahu požadovanom legislatívou.

Oprávnená osoba konštatuje, že k dátumu ukončenia kontroly mesto Žilina ani jeho príspevkové či rozpočtové organizácie nerealizovali žiadne majetkové operácie ani neuzavreli zmluvy s partnerom, ktorý by nespĺňal zákonné podmienky transparentnosti.

4. Hospodárnosť a efektívnosť procesu: *Či bol celý schvaľovací postup v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Žilina*

Založenie spoločného podniku Hestia Žilina, s. r. o. bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Žiline v súlade s § 11 ods. 4 písm. l) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v nadväznosti na platný Štatút mesta Žilina.

Proces schvaľovania majetkovej účasti mesta v obchodnej spoločnosti prebehol plne v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a s platnými *Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina*. V tejto počiatkovej fáze

dochádza výlučne k založeniu spoločnosti s ručením obmedzeným s minimálnym základným imaním vo výške 5 000 €, pričom peňažný vklad mesta predstavuje 750 €.

Schváleným založením spoločnosti k dnešnému dňu nedochádza k žiadnemu prevodu, prenájmu, zaťaženiu záložným právom ani k inému vecnému obmedzeniu nehnuteľného majetku mesta Žilina. Každý takýto majetkový úkon bude vyžadovať vypracovanie znaleckého posudku na určenie aktuálnej všeobecnej hodnoty majetku, predloženie samostatného návrhu na schválenie Mestskému zastupiteľstvu, dosiahnutie zákonom požadovanej kvalifikovanej väčšiny hlasov poslancov.

Mestské zastupiteľstvo rozhodne v rámci svojich právomocí o tom, ktoré konkrétne nehnuteľnosti – pozemky, budú predmetom schvaľovania a až následne rozhodne samostatným uznesením o schválení nepeňažného vkladu do spoločného podniku so špecifikáciou nehnuteľností a výšky vkladu.

Akýkoľvek budúci nepeňažný vklad nehnuteľností (mestských pozemkov) do majetku tejto spoločnosti podlieha samostatnému, prísne regulovanému schvaľovaciemu procesu v zmysle zákona o majetku obcí a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina. Rozhodnutie o založení subjektu nezakladá automaticky právny nárok na prevod pozemkov.

Mestské zastupiteľstvo v Žiline si plne ponechalo právomoc rozhodnúť o tom, ktoré konkrétne pozemky a v akej hodnote budú v budúcnosti predmetom schvaľovania. Až na základe tohto posúdenia rozhodne zastupiteľstvo samostatným uznesením o schválení prípadného nepeňažného vkladu.

Zákon o majetku obcí striktne ukladá samospráve povinnosť hospodáriť s majetkom v prospech jej obyvateľov, zveľaďovať ho a chrániť pred znehodnotením alebo neprimeraným rizikom. Táto zákonná premisa a povinnosť postupovať s odbornou starostlivosťou zostáva pre poslancov mestského zastupiteľstva záväznou prioritou a imperatívom pri všetkých ďalších fázach realizácie tohto projektu nájomného bývania.

3. Záver

Vykonanou kontrolou nebolo zistené porušenie všeobecne záväzných právnych predpisov Slovenskej republiky ani interných predpisov mesta Žilina pri prijímaní uznesení Mestského zastupiteľstva v Žiline č. 73/2026 a č. 101/2026.

Proces schvaľovania oboch strategických materiálov prebehol v súlade s predpísaným procesným postupom. Mesto Žilina nateraz schválilo výlučne majetkovú účasť a minimálny peňažný vklad, pričom plnú kontrolu nad budúcim nakladaním s nehnuteľným majetkom ponechalo v rukách poslancov mestského zastupiteľstva. Právna ochrana finančných a majetkových záujmov samosprávy je v schválenej Spoločenskej zmluve zabezpečená, avšak definitívne odstránenie rizikových faktorov je podmienené bezvýhradným zapracovaním predložených odporúčaní do budúcej Dohody spoločníkov.

Na základe vykonanej kontroly predložených podkladov a príslušnej legislatívy hlavná kontrolórka konštatuje, že proces založenia spoločného podniku Hestia Žilina, s. r. o. prebehol v plnom súlade s platným právnym poriadkom SR a nepredstavuje pre mesto Žilina v tejto

fáze žiadne bezprostredné majetkovoprávne ani finančné riziko (vklad mesta je limitovaný sumou 750 €).

Zákon o majetku obcí striktne ukladá samospráve povinnosť hospodáriť s majetkom v prospech jej obyvateľov, zveľaďovať ho a chrániť pred znehodnotením. Táto zákonná povinnosť postupovať s odbornou starostlivosťou zostáva pre poslancov Mestského zastupiteľstva v Žiline záväznou pre všetky ďalšie fázy projektu.

Hlavná kontrolórka predkladá nasledovné odporúčania, ktoré majú odporúčací - právne nezáväzný charakter:

1. **odporúčam** do budúcej Dohody spoločníkov zapracovať :

- explicitné ustanovenie, že pozemky mesta sa môžu použiť výhradne na štátom podporované nájomné bývanie
- zákaz predaja, prevodu alebo založenia týchto pozemkov v prospech tretej strany bez predchádzajúceho výslovného súhlasu Mestského zastupiteľstva v Žiline
- zmluvne zaviazat' investora, že schválené byty nemôže svojvoľne transformovať na komerčné apartmány alebo luxusný predaj, pričom maximálne nájomné musí ostať naviazané na oficiálne štátne cenové stropy
- zakotviť povinnosť bezodplatného vrátenia pozemkov do výlučného vlastníctva mesta Žilina, ak sa stavebná realizácia projektu nezačne do presne stanoveného termínu od ich vkladu do spoločnosti
- záväzok zabezpečiť konkrétnou zmluvnou pokutou vo výške znaleckej hodnoty dotknutých pozemkov a zároveň požadovať ručiteľskú garanciu väčšinového spoločníka za finančné záväzky spoločnosti voči mestu
- garanciu mestu na predkupné a prioritné právo na bezodkladné vrátenie jeho nehnuteľného majetku pre prípad likvidácie, úpadku alebo konkurzu spoločného podniku
- implementovanie nepriestrelného práva veta mesta pri rozhodovaní o predaji alebo zaťažení majetku podniku, prijatí akýchkoľvek úverov, pôžičiek a úverových produktov, ako aj pri zmene samotného podnikateľského zamerania spoločnosti
- garanciu zastúpenia nominantov mesta (poslancov alebo odborníkov určených zastupiteľstvom) v Dozornej rade spoločného podniku s právom kedykoľvek kontrolovať účtovníctvo, fakturáciu a finančné toky
- zaviazat' spoločný podnik k povinnosti pravidelne predkladať Mestskému zastupiteľstvu v Žiline podrobné správy o hospodárení a aktuálnom stave stavebných projektov

2. **odporúčam** finálny návrh Dohody spoločníkov pred jeho predložením na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Žiline predložiť na prerokovanie a pripomienkovanie do všetkých dotknutých odborných komisií v úzkej spolupráci s odbornými útvarmi mestského úradu

3. **odporúčam** požadovať dobrovoľný zápis zahraničného fondu Hestia (Fund) SICAV do Registra partnerov verejného sektora

From: Daniela Martincová <MartincovaDaniela@seznam.cz>

Sent: Thursday, July 2, 2026 9:03 AM

To: Slepíková Dagmar Ing. <Dagmar.Slepickova@zilina.sk>

Subject: Podnet na výkon kontroly – preskúmanie rizikovosti transakcie a ochrany majetku mesta (Hestia Žilina, s.r.o.)

Útvar hlavného kontrolóra mesta Žilina, Ing. Dagmar Slepíková, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

Vec: Podnet na výkon kontroly – preskúmanie rizikovosti transakcie a ochrany majetku mesta v súvislosti so zakladaním spoločného podniku Hestia Žilina s.r.o.

Dolu podpísaná Daniela Martincová, ako občianka a obyvateľka mesta Žilina, týmto podávam v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení podnet na výkon kontroly Útvaru hlavného kontrolóra mesta Žilina. Mestské zastupiteľstvo v Žiline schválilo uznesenie o založení spoločného podniku Hestia Žilina s.r.o. so zahraničným lichtenštajnským investičným fondom Hestia (Fund) SICAV za účelom výstavby nájomných bytov. V predmetnom spoločnom podniku schválilo vedenie mesta minoritný podiel samosprávy vo výške 15 %, pričom väčšinou 85 % podiel a s ním súvisiacu manažérsku a finančnú kontrolu preberá súkromný zahraničný subjekt. Vzhľadom na skutočnosť, že schválená dôvodová správa a nadväzujúce Memorandum predpokladajú budúci vklad lukratívneho nehnuteľného majetku (mestských pozemkov) do tohto podniku, vyjadrujem dôvodné obavy z neprimeraného ohrozenia majetkových a finančných záujmov občanov mesta Žilina.

Žiadam Útvar hlavného kontrolóra o preverenie nasledujúcich skutočností:

1. **Ochrana nehnuteľného majetku samosprávy:** Akým spôsobom sú v zmluvných dokumentoch a Memorande exaktne a právne garantované mechanizmy proti znemožneniu alebo definitívnej strate mestských pozemkov v prípade finančných problémov, likvidácie či konkurzu spoločného podniku Hestia Žilina s.r.o., v ktorom má mesto len minoritný vplyv?

2. **Výhodnosť majetkového vyrovnania:** Či sú zmluvne ošetrené podmienky vyplatenia obchodného podielu mesta pri prípadnom zániku spolupráce nastavené v prospech mesta Žilina, aby sa zamedzilo situácii, kedy by mesto po rokoch dostalo len historickú účtovnú hodnotu pozemkov bez reflexie na trhovú hodnotu vybudovanej infraštruktúry.

3. **Plnenie povinností partnera verejného sektora:** Či zahraničný fond splnil všetky náležitosti legislatívy SR vrátane zápisu do Registra partnerov verejného sektora (RPVS), keďže podľa platného zákona ide o nevyhnutnú podmienku pri nakladaní s majetkom samosprávy takejto hodnoty.

4. **Hospodárnosť a efektívnosť procesu:** Či bol celý schvaľovací postup v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Žilina

Zdvorilo Vás týmto žiadam o zaevidovanie tohto môjho podnetu. O spôsobe jeho vybavenia, ako aj o výsledkoch kontroly a ďalšom postupe ma, prosím, písomne informujte na nižšie uvedenej e-mailovej adrese. Vopred Vám ďakujem za Vašu profesionálnu súčinnosť. S pozdravom Mgr. Daniela Martincová, Trvalé bydlisko: Zábrežná 25/54, Žilina - Brodno, 010 14, E-mailová adresa: MartincovaDaniela@seznam.cz, Číslo mobilného telefónu: +421 948 213 576

From: Daniela Martincová <MartincovaDaniela@seznam.cz>

Sent: Wednesday, July 29, 2026 8:14 AM

To: Slepíková Dagmar Ing. <Dagmar.Slepickova@zilina.sk>

Subject: Doplnenie k podnetu č. DP-ÚHK-27/2026 – právny rámec (RPVS)

Adresát: Útvar hlavného kontrolóra mesta Žilina, Mgr. Dagmar Slepíková, Námestie obetí komunizmu 1, 011 31 Žilina

Vec: Doplnenie k podnetu na výkon kontroly č. DP-ÚHK-27/2026

Vážená pani hlavná kontrolórka,

v nadväznosti na môj podnet vo veci preskúmania rizikovosti transakcie so spoločnosťou Hestia Žilina, s. r. o., ktorý je na Vašom útvare zaevidovaný pod číslom DP-ÚHK-27/2026, týmto ako hlavná iniciátorka dopĺňam a bližšie špecifikujem jeho právny rámec v bode 3. Žiadam Útvar hlavného kontrolóra mesta Žilina o výslovné preverenie súladu postupu Mesta Žilina a zahraničného fondu HESTIA so **zákonom č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora (RPVS)**, a to konkrétne s ohľadom na plnenie povinností vyplývajúcich z § 2 tohto zákona. V rámci výkonu kontroly žiadam o prešetroenie:

- Či partner verejného sektora spĺňa všetky zákonné podmienky riadneho zápisu v RPVS v momente vzniku prvotných právnych záväzkov a schvaľovania Memoranda o porozumení.
- Či prípadnou absenciou tohto zápisu v čase zakladania spoločného podniku Hestia Žilina, s. r. o. a plánovaného vkladu nehnuteľného majetku mesta Žilina nevzniká bezprostredné riziko absolútnej neplatnosti vykonaných právnych úkonov. Keďže o samotnom ostrom vklade pozemkov mesta do majetku novej s. r. o. sa doposiaľ definitívne nehlasovalo, vnímam toto preverenie ako kľúčový krok na využitie pretrvávajúceho právneho priestoru na dôslednú ochranu majetkových záujmov Žilinčanov.

Žiadam o priloženie tohto doplnenia k dotknutému spisovému materiálu, zaslanie potvrdenia o prijatí tohto doplnenia a o následné písomné informovanie o výsledkoch jeho posúdenia. Vopred Vám ďakujem za Vašu profesionálnu súčinnosť. S úctou,

Mgr. Daniela Martincová Zábrežná 25/54, Žilina - Brodno, 01014, Číslo mobilného telefónu: +421 948 213 576, E-mail adresa: MartincovaDaniela@seznam.cz

From: Daniela Martincová <MartincovaDaniela@seznam.cz>

Sent: Monday, August 10, 2026 8:10 AM

To: Slepíková Dagmar Ing. <Dagmar.Slepickova@zilina.sk>

Subject: Žiadosť o informáciu a oznámenie k podnetu ev. č. DP-ÚHK-27/2026

Vážená pani hlavná kontrolórka,

dňa 2. 7. 2026 som na Mestský úrad v Žiline podala podnet na kontrolu rizikovosti nakladania s majetkom Mesta Žiliny pri výstavbe nájomných bytov v spolupráci s fondom HESTIA, ktorý bol zaevidovaný pod ev. č. DP-ÚHK-27/2026.

Dnešného dňa (10. 8. 2026) som prostredníctvom podateľne Mestského úradu odovzdala presne 67 hromadných listinných podaní občanov mesta Žilina, ktorí sa formou samostatných vyhlásení v zalepených obálkach oficiálne pripájajú k tomuto môjmu podnetu. Paralelne s tým zasielali Žilinčania podania k tomuto spisu aj elektronickou formou prostredníctvom QR kódu, a to až do včerajšej uzávierky o polnoci (9. 8. 2026). V súlade so zásadami transparentnosti a dobrého výkonu verejnej správy Vás týmto zdvorilo žiadam o:

- Písomné potvrdenie celkového počtu prijatých listinných obálok a taktiež online podaní,** ktoré boli k dnešnému dňu priradené a zaevidované k spisu ev. č. DP-ÚHK-27/2026.
- Písomné oznámenie** o spôsobe vybavenia tohto podnetu.
- Informáciu o termíne,** kedy predpokladáte predloženie správy z tejto kontroly na rokovanie Mestského zastupiteľstva v Žiline.
- Zároveň dávam do pozornosti Úradu hlavného kontrolóra čerstvý zistený fakt, že k dnešnému dňu spoločnosť Hestia Žilina, s.r.o. ani zahraničný partner HESTIA (FUND) SICAV **nie sú zapísaní v Registri partnerov verejného sektora (RPVS).**

V zmysle zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora žiadam preveriť, či mesto Žilina alebo ním ovládaná príspevková/mestská organizácia neuzavreli zmluvy alebo nerealizovali majetkové operácie s partnerom, ktorý nespĺňa zákonné podmienky transparentnosti pre obchodovanie a zakladanie spoločných podnikov so samosprávou. Vaša informácia o stave preverovania je pre mňa i dotknutých obyvateľov kľúčová pre ďalší postup. Za Vašu ústretovosť, profesionalitu a vecné vybavenie vopred ďakujem. S pozdravom Mgr. Daniela Martincová, Zábrežná 25/54, Žilina – Brodno, 01014, Číslo mobilného telefónu: +421 948 213 576

E-mail adresa: MartincovaDaniela@seznam.cz

P.T.

Mestský úrad Žilina

Podateľňa

Námestie obetí komunizmu 1

010 01 Žilina

Vec: Odovzdanie listinných podaní občanov – podnet na výkon kontroly, ev. č. DP-ÚHK-27/2026

Vážená pani hlavná kontrolórka,

v súlade s § 9 ods. 2 zákona o obecnom zriadení Vám odovzdávam listinné podania občanov, ktoré sa pripájajú k podnetu na výkon kontroly vedenému pod ev. č. DP-ÚHK-27/2026.

Podania boli vyzbierané počas verejného podujatia (futbalového zápasu) dňa 10. 8. 2026. Občania vyplnili predtlačný formulár, ktorý obsahuje:

- ich identifikačné údaje,
- podpis,
- dátum,
- presné znenie podnetu, ku ktorému sa pripájajú.

Týmto odovzdávam do evidencie ks listinných podaní.

Prosím o ich zaevidovanie a pripojenie k spisu ev. č. DP-ÚHK-27/2026

S pozdravom

Dátum odovzdania: 10. 8. 2026

Mgr. Daniela Martincová