



NEHNUTEĽNÝ MAJETOK ŠTÁTU - ZNÁMY V ZÁKONE, NEZNÁMY V REGISTROCH

Evidencia a charakteristika štátneho nehnuteľného majetku

apríl 2026

Autori

Claudia Mészárosová Kleinová

Mário Juliny

Recenzné konanie

Za cenné rady a konzultácie autori ďakujú Jurajovi Miklášovi – analytikovi Útvaru hodnoty za peniaze, Eve Dvončovej a Petrovi Barlíkovi z Ministerstva financií SR a Richardovi Paksimu – analytikovi združenia Budovy pre budúcnosť.

Obsah

Zhrnutie	5
Úvod	6
1 Roztrieštený legislatívny rámec a nejasné kompetencie aktérov	8
2 Systém evidencie nehnuteľného majetku štátu	14
2.1 Centrálna evidencia majetku (CEM)	15
2.2 Register ponúkaného majetku štátu	16
2.3 Centrálny ekonomický systém (CES)	17
2.4 Centrálny register energetických certifikátov budov (INFOREG-EC)	19
3 Charakteristika nehnuteľného majetku štátu	21
Záver a odporúčania	27
Príloha 1: Zistenia vybraných kontrol NKÚ SR, týkajúce sa hospodárenia s majetkom štátu	28
Príloha 2: Doplnujúce tabuľky CEM	31

Zoznam skratiek

CEM	Centrálna evidencia majetku
CES	Centrálny ekonomický systém
CRAB	Centrálny register administratívnych budov
ČR	Česká republika
GP SR	Generálna prokuratúra SR
INFOREG-EC	systém INFOREG-EC pre energetickú certifikáciu budov
KNR SR	Kancelária Národnej rady SR
KNS SR	Kancelária Najvyššieho súdu SR
KNSS SR	Kancelária Najvyššieho správneho súdu SR
KP SR	Kancelária prezidenta SR
KSR SR	Kancelária Súdnej rady SR
KÚS SR	Kancelária Ústavného súdu SR
KVOP	Kancelária verejného ochrancu práv
MCRŠ SR	Ministerstvo cestovného ruchu a športu SR
MD SR	Ministerstvo dopravy SR
MF SR	Ministerstvo financií SR
MH SR	Ministerstvo hospodárstva SR
MIRRI SR	Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie SR
MK SR	Ministerstvo kultúry SR
MO SR	Ministerstvo obrany SR
MPRV SR	Ministerstvo pôdohospodárstva a rozvoja vidieka SR
MPSVR SR	Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny SR
MS SR	Ministerstvo spravodlivosti SR
MŠVVM SR	Ministerstvo školstva, vedy, výskumu a mládeže SR
MV SR	Ministerstvo vnútra SR
MZ SR	Ministerstvo zdravotníctva SR
MZVEZ SR	Ministerstvo zahraničných vecí SR
MŽP SR	Ministerstvo životného prostredia SR
NKÚ SR	Najvyšší kontrolný úrad SR
PVV	Programové vyhlásenie vlády
RRZ	Rada pre rozpočtovú zodpovednosť
SAV	Slovenská akadémia vied
ŠR	štátny rozpočet
SŠHR SR	Správa štátnych hmotných rezerv SR
ŠÚ SR	Štatistický úrad SR
ÚHP	Útvar hodnoty za peniaze Ministerstva financií SR
ÚOŠS	Ústredné orgány štátnej správy
ÚPV SR	Úrad priemyselného vlastníctva SR
ÚRSO	Úrad pre reguláciu sieťových odvetví
ÚÚPV SR	Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR
ÚZSVM	Úrad pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových
ÚV SR	Úrad vlády SR
ÚVO	Úrad pre verejné obstarávanie
VS	verejná správa

Zhrnutie

Analýzy a kontroly NKÚ SR dokazujú nedostatočné systémové nastavenie správy a obnovy štátnych budov. Chýbajúce kvalitné centralizované údaje neumožňujú systematické sledovanie a vyhodnocovanie efektívnosti správy nehnuteľností. To sa prejavuje najmä v nevyužitých možnostiach na zlepšenie energetickej účinnosti, zníženie prevádzkových nákladov či efektívnejšie využívanie priestorov.

Údaje o nehnuteľnom majetku štátu sú evidované vo viacerých informačných systémoch rôznych správcov, pričom v žiadnom nie sú komplexné a vyčerpávajúce. Štát tak nemá v reálnom čase komplexný prehľad o rozsahu, stave ani finančnom potenciáli svojho nehnuteľného majetku, čo znemožňuje strategické a efektívne rozhodovanie o jeho využití.

Kľúčovým evidenčným nástrojom je Centrálna evidencia majetku (CEM), ktorú spravuje MF SR, kde však nie je evidovaný všetok majetok štátu. Ďalšie informačné systémy – ako Register ponúkaného majetku štátu, Centrálny ekonomický systém (CES) a register energetických certifikátov INFOREG-EC, pokrývajú len čiastkové aspekty správy majetku a medzi sebou nie sú plnohodnotne integrované. CES má rozšírené nástroje na správu nehnuteľnosti oproti CEM. CES však CEM nenahrádza, má slúžiť ako primárny zdroj dát pre CEM. Systém CES je využívaný iba časťou správcov. Okrem toho záznamy o rovnakom majetku nie sú vždy medzi CES a CEM prepojené. To znemožňuje využívanie funkcionalít vyhodnocovania niektorých kľúčových merateľných ukazovateľov na úrovni celého portfólia nehnuteľného majetku štátu.

Zároveň chýba centrálna reportovacia platforma umožňujúca vyhodnocovanie všetkých údajov na úrovni celého portfólia nehnuteľného majetku štátu. Výsledkom je fragmentovaný, neúplný a nevyužitelný systém evidencie nehnuteľného majetku, čo obmedzuje schopnosť štátu riadiť svoj nehnuteľný majetok hospodárne a efektívne.

Databáza CEM má charakter základnej majetkovej evidencie a obsahuje základné identifikačné údaje o nehnuteľnom majetku v správe povinných ÚOŠS. Umožňuje identifikovať umiestnenie, správcu a základnú charakteristiku, spôsob využitia nehnuteľnosti, najst' nevyužívané priestory, ale neumožňuje zhodnotiť ich technický stav alebo náklady na prevádzku. V databáze bolo k 30. 11. 2025 evidovaných 74 234 nehnuteľností s celkovou výmerou 1 331,6 mil. m².

Počas tvorby tejto analýzy MF SR komunikovalo, že aj na základe požiadaviek NKÚ SR iniciovalo s dodávateľom vývoj reportovacieho modulu na úrovni MF SR ako správcu celého systému CES.

NKÚ SR identifikoval viaceré riziká v oblasti kompetencií s nakladaním a správou majetku štátu:

- rozdielna aplikačná prax medzi jednotlivými správcami – každý subjekt koná vo vlastnom mene a nesie vlastnú zodpovednosť, čo môže viesť k nejednotnému výkladu zákona a k rozdielnej kvalite hospodárenia;
- rôzne formy prevodu majetku štátu - okrem verejných súťaží najmä darovacie a zámenné zmluvy, pri ktorých existuje riziko nehospodárneho nakladania s nehnuteľným majetkom štátu;
- fragmentácia vlastníckeho riadenia – hoci štát vystupuje ako jeden vlastník, majetok je rozptýlený medzi množstvom správcov bez jednotnej centrálnej investičnej stratégie. To môže viesť k neefektívnemu využívaniu majetku, duplicite investícií alebo existencii nevyužívaných nehnuteľností. Vláda vstupuje do systému najmä v situáciách konfliktu alebo potreby zásahu, čo znamená, že model je nastavený skôr na riešenie problémov, než na ich predchádzanie.

Úvod

Ústredné orgány štátnej správy (ÚOŠS) a ich podriadené organizácie – podľa dostupných údajov – spravujú viac ako osemtisíc budov s celkovou rozlohou presahujúcou šesť miliónov štvorcových metrov. Súčasný systém správy nehnuteľného majetku štátu bez centrálnej koordinácie vedie k odlišným prístupom k správe budov v jednotlivých štátnych inštitúciách. Kompetencie spojené so správou nehnuteľného majetku sú prenesené na jednotlivých správcov, zriaďovateľov alebo ústredné orgány štátnej správy a ich podriadené organizácie.

V roku 2025 bola prijatá Stratégia spravovania budov štátnej správy¹. Stratégiu vypracovalo MV SR v rámci Plánu obnovy a odolnosti SR a jeho komponentu REPowerEU, ktorý sa zameriava na energetickú odolnosť EÚ a bol schválený v roku 2023. Stratégia sa zameriava na efektívnu správu a modernizáciu budov štátnej správy s piatimi cieľmi, ktoré reflektujú odporúčania NKÚ SR a ÚHP: (1) centralizovaná správa s vytvorením koordinačného orgánu, (2) digitalizácia a dátové riadenie prostredníctvom jednotnej platformy a kvalitných dát, (3) energetická efektivita cez systematický energetický manažment, prioritizácie obnovy budov a využívanie obnoviteľných zdrojov, (4) finančná udržateľnosť a optimalizácia nákladov cez centralizované obstarávanie a (5) moderné pracovné prostredie a flexibilné modely práce. Príprava stratégie sa opiera o vlastné analýzy MV SR², medzirezortnú spoluprácu a odborné pracovné skupiny. Stratégia popisuje potrebné kroky pre jej implementáciu, očakávané výsledky a kompetencie ústredného koordinačného úradu a ostatných zapojených úradov. Neurčuje konkrétnu formu koordinačného orgánu, čo je predmetom implementácie stratégie. Stratégia predpokladá postupné zapojenie úradov aj vstupu budov do systému.

Implementačný plán k stratégii, schválený v apríli 2026³, určuje za centrálného koordinátora novú organizačnú zložku MV SR, ktorá má vzniknúť do konca júna 2026. V prvej fáze (2026 až 2029) bude koordinátor spravovať budovy v správe MV SR. Postupne však bude preberať koordináciu ÚOŠS prostredníctvom záväzných usmernení a postupov v oblasti prenájmu, predaja, správy, údržby, opráv a obnovy budov. Prioritne sa majú využívať súčasný IT systémy, ktoré budú podľa potreby rozšírené. Transparentnosť, sledovanie a hodnotenie pokroku bude zabezpečené pravidelnými správami o stave spravovania a nakladania s administratívnymi budovami ÚOŠS.

Cieľom tejto analýzy je identifikovať aktérov ako aj legislatívne a procesné riziká, ktoré bránia efektívnemu a hospodárnemu nakladaniu s nehnuteľným majetkom štátu v organizáciách štátnej správy. V analýze sa venujeme aj informačným systémom, v rámci ktorých sa eviduje nehnuteľný majetok SR, pričom upozorňujeme na ich obmedzenia. V analýze poskytujeme prehľad o počte a typoch nehnuteľného majetku štátu (z dostupných informačných systémov).

NKÚ SR sa dlhodobo venuje nakladaniu s majetkom štátu. Kontroly preukázali dlhodobé a opakujúce sa nedostatky pri správe a vykazovaní majetku štátu (konkrétne zistenia obsahuje príloha 1).

Prvá časť analýzy sa venuje legislatívnej úprave správy nehnuteľného majetku štátu a jej aktérom, pričom okrem zákona o správe majetku je jeho správa upravená aj internými metodikami jednotlivých rezortov.

V druhej časti sme sa zamerali na evidenciu nehnuteľného majetku štátu, ktorá je nevyhnutným predpokladom jeho efektívnej správy a hospodárenia. Predmetom bližšej analýzy sú jednotlivé

¹ Stratégia spravovania budov štátnej správy. [\[online\]](#).

² Podporné dokumenty k Reforme 4 POO: Spravovanie budov štátnej správy. MV SR. 2025. [\[online\]](#).

³ Implementačný plán Stratégie spravovania budov štátnej správy. [\[online\]](#).

informačné systémy, v ktorých štát eviduje svoj majetok či prepojenie dostupných údajov z CEM a CES. Súčasťou analýzy je aj príklad zahraničnej praxe v evidencii nehnuteľného majetku štátu.

Tretia časť analýzy obsahuje sumarizáciu informácií o nehnuteľnostiach podľa údajov z CEM a podrobne popisuje, aké údaje sú v ňom zaznamenané. CEM je v súčasnosti najobsiahlejšia databáza. Keďže však neobsahuje všetky dáta, nejde o vyčerpávajúci popis nehnuteľného majetku štátu. CEM obsahuje len údaje o nehnuteľnostiach v správe ústredných orgánov štátnej správy a ich podriadených organizácií (s niektorými výnimkami). V CEM nie sú údaje samospráv a štátnych podnikov, keďže sa na ne nevzťahuje povinnosť evidovať majetok v CEM.

1 Roztrieštený legislatívny rámec a nejasné kompetencie aktérov

Majetok, ktorý vlastní SR, sa podľa zákona označuje za majetok štátu. Majetok štátu sa rozlišuje na nehnuteľný majetok štátu (stavby spojené so zemou pevným základom, pozemky, byty a nebytové priestory); hnutelný majetok štátu (dopravné prostriedky, informačné technológie, mobilné telefóny a pod.); finančné prostriedky štátu; pohľadávky štátu (práva štátu na peňažné plnenia, ktoré vznikli zo zákona, na základe zákona, z činnosti správcu pohľadávky štátu alebo na základe činnosti správcu, pohľadávky štátu, ak je ich hodnota určená alebo určiteľná a dlžník známy) a iné majetkové práva štátu (záložné právo, práva zodpovedajúce vecnému bremenu, autorské práva a pod.).

Základným právnym predpisom upravujúcim správu majetku štátu je zákon č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu⁴. Tento zákon nadobudol účinnosť v období transformácie verejnej správy v roku 1993 a bol odvtedy 35 krát novelizovaný. Novelizácie zákona do roku 2004 boli zamerané na detailnejšie pravidlá správy majetku štátu a spresnenie postavenia správcov (rozpočtové a príspevkové organizácie). Rozsiahla novela 534/2005 Z. z. mala za cieľ zvýšiť transparentnosť a obmedziť neefektívne nakladanie so štátnym majetkom. Novela 510/2010 Z. z. zaviedla prísnejšie pravidlá hospodárnosti a posilnenie evidencie a zodpovednosti správcov. Zároveň boli uzákonené protikorupčné opatrenia, ktoré súviseli s celkovou reformou verejných financií. Novelizácie zákona po roku 2018 upravovali elektronizáciu a evidenciu majetku, spresnenie kompetencií správcov a zefektívnenie nakladania s prebytočným majetkom.

Zákon vymedzuje, kto je správcom majetku štátu, aké má práva a povinnosti, ako má postupovať pri evidencii majetku, ako aj pri jeho údržbe a ďalšom nakladaní. Správca vykonáva správu majetku v mene štátu, pričom je povinný zabezpečovať jeho ochranu, zachovávať jeho technický stav, hospodárne ho využívať a viesť evidenciu tohto majetku.

Správa a riadenie nehnuteľného majetku ÚOŠS sú regulované aj ďalšími zákonnými predpismi, ktoré určujú spôsob, ako s majetkom štátu nakladať, zabezpečiť jeho ochranu, správu a použitie. Okrem základného zákona existuje celý rad súvisiacich právnych noriem, ktoré zasahujú do oblasti správy nehnuteľného majetku. Patria sem aj účtovné predpisy Ministerstva financií SR, ktoré určujú spôsob evidencie majetku, jeho odpisovanie a proces inventarizácie. Tieto predpisy však sledujú najmä účtovné hľadiská, nie kvalitu správy majetku, jeho efektívnosť či potrebnosť. Majetok tak môže byť formálne správne evidovaný, no zároveň nesprávne využívaný alebo v nevyhovujúcom technickom stave.

Medzi hlavné legislatívne normy upravujúce oblasť majetku štátu patria aj:

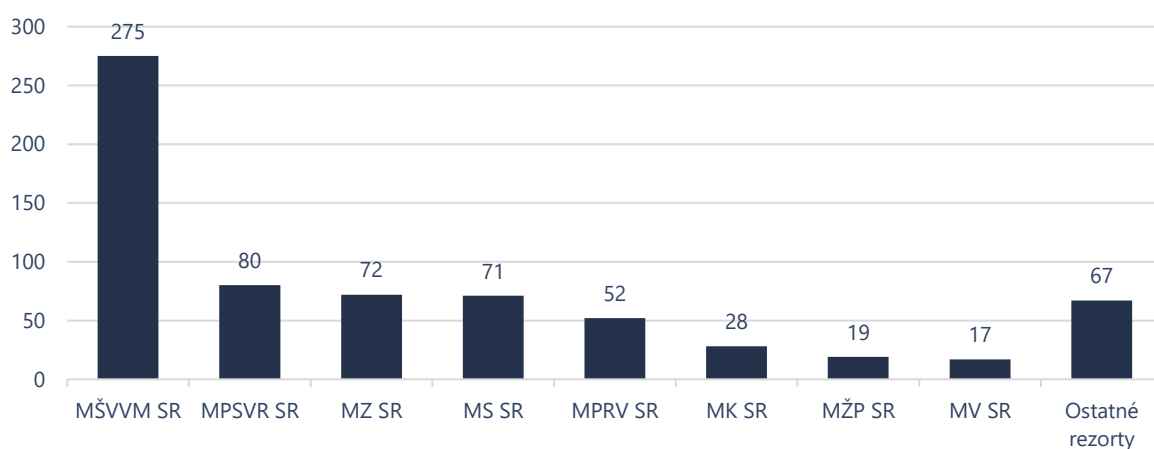
- **zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy** a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, ktorý stanovuje pravidlá pre finančné riadenie a rozpočtovanie v štátnej správe vrátane hospodárenia s majetkom štátu,
- **zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve** v znení neskorších predpisov, ktorý stanovuje pravidlá pre vedenie účtovníctva, ktoré je nevyhnutné pre finančné riadenie správy budov,
- **zákon č. 92/1991 Z. z. o podmienkach prevodu majetku štátu,**
- **zákon č. 40/1964 Z. z. (Občiansky zákonník)** pri prevode vlastníctva štátu,
- **zákon č. 111/1990 Z. z. o štátnom podniku.**

⁴ Slov-Lex. [online].

Legislatívna úprava správy nehnuteľného majetku štátu v SR tak vychádza z pomerne presne definovaných princípov, ale jednotlivé normy nie sú dostatočne prepojené, sú nejednotne interpretované alebo ponechávajú správcovi príliš široký priestor na rozhodovanie. To vytvára prostredie, v ktorom vznikajú systémové riziká nehospodárnosti. Na túto situáciu poukázali aj zistenia predchádzajúcich kontrol NKÚ SR (príloha 1).

Výkon vlastníckeho práva štátu zabezpečujú správcovia majetku štátu⁵ (681 správcov k 30. 11. 2025) s rôznym právnym postavením a rôznym rozsahom pôsobnosti, oprávnení a povinností. 40 % správcov majetku štátu patrí pod rezort MŠVVaM SR, pričom väčšinu z nich tvoria školy zriadené regionálnymi úradmi školskej správy a centrá pre poradenstvo a prevenciu (graf 1). Ďalšími subjektmi vystupujúcimi v procese správy majetku štátu sú zriaďovatelia⁶ (35 zriaďovateľov k 30. 11. 2025).

Graf 1: Počet správcov majetku štátu podľa rezortov (k 30. 11. 2025)



Zdroj: Centrálna evidencia majetku.

V procese správy majetku štátu má špecifické postavenie vláda SR, MF SR, MD SR a MH SR. Bližšia špecifikácia kompetencií subjektov participujúcich na správe majetku štátu je obsiahnutá v RACI analýze kompetencií v oblasti nakladania s majetku štátu (tabuľka 1).

⁵ Správcami majetku štátu sú, podľa zákona o správe majetku štátu, štátne rozpočtové organizácie, štátne príspevkové organizácie, štátne fondy, právnické osoby zriadené osobitnými zákonmi, ak na základe zákona spravujú majetok štátu (napr. Slovenský pozemkový fond) a štátne orgány bez právnej subjektivity, ak na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu spravujú majetok štátu (napr. okresné úrady v sídle kraja). Správca podľa zákona o správe majetku štátu je oprávnený a povinný užívať zverený nehnuteľný majetok štátu na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, udržiavať ho v riadnom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu, konať pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku štátu a dbať, aby nedošlo k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo zmenšeniu.

⁶ Funkciu zriaďovateľa vsúlade ustanovením § 8c ods. 2 zákona o správe majetku štátu vykonávajú ÚOŠS alebo Generálna prokuratúra SR, na ktorých rozpočet je napojený príslušný správca a taktiež MF SR, a to vo všetkých ostatných prípadoch vrátane ÚOŠS a rozpočtových organizácií.

Tabuľka 1: RACI analýza kompetencií v oblasti nakladania s nehnuteľným majetkom štátu

Aktivita / Zainteresovaná strana		Vláda SR	MF SR	MD SR	MH SR	Zriaďovateľ	Správca
Tvorba legislatívy		A	R	C	C	C	C/I
Užívanie majetku na plnenie úloh		I	I	I	I	I	R/A
Udeľovanie súhlasu s nakladaním s majetkom štátu		I	C	I	I	A	R
Údržba a ochrana majetku		I	I	I	I	I	R/A
Vyhlásenie majetku za prebytočný		I	C	I	I	I	R/A
Prenájom majetku		I	C	I	I	C	R/A
Prevod vlastníctva		I	C	I	C	C	R/A
Odňatie správy nehnuteľného majetku		A	R	I	I	C	I
Centrálna evidencia majetku (CEM) a Register ponúkaného majetku štátu	Zadanie údajov	I	I	I	I	I	R
	Správa informačného systému	I	R/A	I	I	I	I

Zdroj: spracovanie NKÚ SR.

Vysvetlivky: R – z angl. „Responsible“: kto je/bude zodpovedný za vypracovanie úlohy, kto bol poverený pracovať na plnení úlohy; A – z angl. „Accountable“: kto prijíma rozhodnutia a ponesie celkovú zodpovednosť za splnenie úlohy, koho hlava padne, ak úloha nebude splnená; C – z angl. „Consulted“: s kým je potrebné konzultovať počas plnenia úlohy, kto môže poskytnúť kontrolórom viac informácií o danej úlohe; I – z angl. „Informed“: kto potrebuje byť informovaný o splnení úlohy, koho práca závisí od danej úlohy.

Analýza kompetencií podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu poukazuje na výrazne decentralizovaný model riadenia štátneho majetku, v ktorom dominantné postavenie zohráva správca majetku. Správca je v systéme kľúčovým vykonávacím subjektom – zodpovedá za užívanie majetku na plnenie úloh štátu, jeho údržbu, ochranu a zveľaďovanie, rozhoduje o vyhlásení majetku za prebytočný, realizuje prenájom a prevod vlastníctva a zároveň zabezpečuje zadávanie údajov do CEM. Vo väčšine týchto činností vystupuje ako „responsible“ aj „accountable“, teda nesie nielen výkonovú, ale aj konečnú zodpovednosť za zákonnosť a hospodárnosť nakladania s majetkom. MF SR má predovšetkým metodickú, koordinačnú a systémovú úlohu. Je zodpovedný za správu CEM a registra ponúkaného majetku štátu, čím plní funkciu centrálného informačného a kontrolného uzla. Zároveň podáva vláde návrh na odňatie správy nehnuteľného majetku, čím vstupuje do rozhodovacieho procesu pri závažných zásahoch do správy majetku. Vláda SR má v systéme obmedzené, no významné zásahové kompetencie. Rozhoduje o odňatí správy nehnuteľného majetku na návrh MF SR a vstupuje do riešenia sporov medzi správcami v prípadoch ustanovených zákonom. Jej úloha je teda prevažne strategická a intervenčná, nie operatívna. Zriaďovateľ plní kontrolnú a schvaľovaciu funkciu vo vzťahu k podriadeným správcam. V určitých prípadoch udeľuje súhlas s nakladaním s majetkom a rozhoduje spory medzi správcami. Jeho postavenie predstavuje medzistupeň medzi plne decentralizovaným výkonom správy a centrálnym zásahom vlády. Ostatné rezorty, ako napríklad MD SR a MH SR, nemajú podľa zákona o správe majetku štátu všeobecnú kompetenciu v oblasti nakladania s majetkom, ale ich účasť vyplýva najmä z osobitných právnych predpisov alebo z rezortnej pôsobnosti mimo rámca tohto zákona.

Kompetencie a výkon správy majetku štátu je silne decentralizovaný a rozhodovacia právomoc je sústredená na úrovni jednotlivých správcov. Na túto decentralizáciu už reagovala vláda vo svojom PVV 2023 – 2027⁷, keď si ako jeden z cieľov reformy VS určila vznik „osobitného subjektu, do ktorého sa sústredí kľúčová časť majetku ústrednej štátnej správy. Daný subjekt bude majetok profesionálne spravovať, poskytovať ho ostatným entitám ako službu a zároveň bude poskytovať centralizované poradenstvo ostatným subjektom VS pri operáciách s nehnuteľným majetkom (prenájmy, predaje, rekonštrukcie, vrátane verejných obstarávaní, či vyhľadávania nájomcov alebo kupcov)“. V rámci plnenia tohto cieľa bola v roku 2025 schválená Stratégia spravovania budov štátnej správy, ktorá predpokladá vznik ďalšieho orgánu – centrálneho správcu budov⁸.

Vláda SR rozhoduje o odňatí správy nehnuteľného majetku štátu ktorémukoľvek správcovi, rozhoduje spory o správu majetku štátu v prípadoch, ak nedôjde k dohode medzi zriaďovateľmi.

Na platnosť vybraných právnych úkonov pri nakladaní s nehnuteľným majetkom štátu sa vyžaduje súhlas MF SR (napr. kúpna zmluva, nájomná zmluva) alebo zriaďovateľa (zmluva o výpožičke). MF SR okrem správy majetku, kde vystupuje ako správca, má aj funkciu zriaďovateľa vo vzťahu k správcovi v jeho rezorte a tiež vo vzťahu k správcovi, ktorí nespádajú do rezortu žiadneho iného ÚOŠS. MF SR spravuje aj prislúchajúce informačné systémy – *Centrálna evidencia majetku (CEM)*, informačný systém verejnej správy *Register ponúkaného majetku štátu*, informačný systém verejnej správy *Centrálny ekonomický systém (CES)*. MD SR v spolupráci s ÚOŠS a verejnými subjektmi každoročne vypracováva Plán obnovy relevantných budov na nasledujúci kalendárny rok⁹.

Nakladanie s prebytočným majetkom ustanovuje zákon, avšak v praxi nastáva stav, keď majetok považovaný za nadbytočný v jednom rezorte, nie je prebytočný v inom rezorte. Prípadne správca odpredáva majetok ako nadbytočný (napr. administratívnu budovu), pričom svoje vlastné administratívne kapacity má umiestnené v komerčnom prenájme (box 1). Správcovia tak predávajú sídla svojich organizácií ako nadbytočný majetok, pričom ide o rýchly príjem do ŠR, a po rekonštrukcii týchto budov sa štát sám stáva nájomníkom. Z krátkodobého finančného prínosu sa tak stáva dlhodobý výdavok ŠR. Príkladom je budova Presscentra (súčasný názov nehnuteľnosti je Tower 115), ktorá bola v roku 2006 odpredaná ako nadbytočný majetok štátu, pričom v roku 2022 sa MIRRI SR stalo jej nájomcom s celkovou sumou nájmu 30,5 mil. eur. Ďalším neefektívnym príkladom je aktuálne prebiehajúci odpredaj administratívnych priestorov bývalého sídla ŠÚ SR (box 1).

BOX 1: Predaj administratívnej budovy ŠÚ SR

Celkové výdavky štátu za prenájom budov, objektov alebo ich častí majú rastúci trend (graf 2). NKÚ SR v analýze *Mnoho adries štátu*¹⁰, ako aj ÚHP¹¹ upozorňujú, že z dlhodobého hľadiska je pre štát výhodnejšie využívať vlastné nehnuteľnosti. Podľa analýzy ÚHP polovicu výdavkov ŠR na nájom nehnuteľností tvorí nájom kancelárií v SR (57 mil. eur), z čoho väčšinu predstavujú nájomní v Bratislave (48 mil. eur). Vznik nájomných vzťahov je spojený s potrebou organizácie nájsť kancelárske priestory najčastejšie z týchto dôvodov: rozširovanie organizácie, vznik novej organizácie či zlý stav vlastnej budovy, ktorý je dôsledkom nedostatočnej obnovy budov.

⁷ PVV 2023 – 2027. NR SR. 2023. [online].

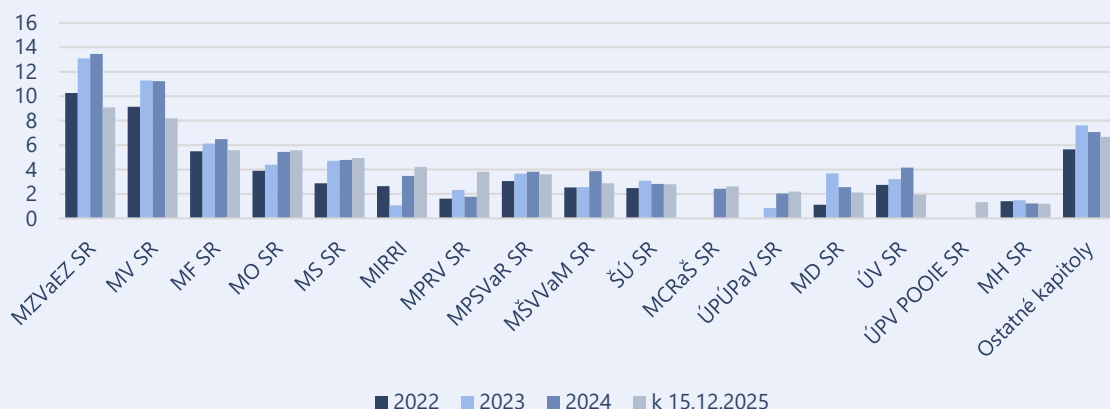
⁸ Stratégia spravovania budov štátnej správy. [online].

⁹ Uvedená kompetencia sa vzťahuje na tzv. relevantné budovy, t. j. budovy vspráve ÚOŠS, ktoré k 1. januáru príslušného kalendárneho roka nespĺňajú minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budovy podľa zákona o energetickej hospodárnosti budov. MD SR zároveň vedie zoznam relevantných budov a zverejňuje ho na svojom webovom sídle.

¹⁰ Mnoho adries štátu. NKÚ SR. 2021. [online].

¹¹ Najlepšia prax pre štátne nájom: Trhové zásady pre efektívne nájom kancelárií. ÚHP. 2025. [online].

Graf 2: Výdavky na nájomné za nájom priestorov podľa kapitol ŠR (v mil. eur)



Zdroj: RIS BI

Sídlo ŠÚ SR bolo do januára 2021 na Miletičovej ulici v Bratislave. Táto budova bola od roku 2015 zaradená medzi nehnuteľnosti, ktoré nespĺňajú minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť, t. j. od roku, keď sa relevantné budovy takto hodnotia. Na základe dlhotrvajúceho a ďalej pretrvávajúceho nevyhovujúceho stavu nehnuteľnosti vláda prijala v novembri 2019 uznesenie, že predseda ŠÚ SR jej má do 31. januára 2020 predložiť návrh riešenia priestorovej situácie. Materiál riešiaci tento problém bol na rokovanie vlády predložený s oneskorením. Aj napriek odporúčaniam ÚHP¹² vypracovať štúdiu uskutočniteľnosti a ekonomickú analýzu na nákladové porovnanie viacerých alternatív dlhodobého riešenia priestorovej situácie ŠÚ SR, v máji 2020 predseda ŠÚ SR uzavrel zmluvu o budúcej zmluve o podnájme nebytových priestorov a predmetná štúdia nebola realizovaná

V januári 2021 sa ŠÚ SR presťahoval do komerčného nájmu do priestorov administratívneho objektu Westend Plaza na Lamačskej ceste v Bratislave. Podľa zmluvy o prenájme bolo ročné nájomné stanovené na 2,36 mil. eur s ročnou indexáciou (nájomné 1,87 mil. eur + energie). Doba nájmu bola uzatvorená na 65 mesiacov.

V júni 2025 ŠÚ SR uzatvoril dodatok tejto zmluvy, kde navýšil počet prenajatých parkovacích miest (o 20 miest na 70 miest), zvýšilo sa nájomné na 2,16 mil. eur ročne bez navýšenia prenajímanej plochy kancelárskych priestorov, a súčasťou je aj požiadavka na interiérovú úpravu priestorov za max. cenu 250 tis. eur. Doba nájmu bola predĺžená na 11 rokov od podpisu zmluvy (do 30.6.2036)

Tabuľka 2: Výdavky ŠÚ SR na nájom v rokoch 2020 až 2025 (v eurách)

	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Nájomné za budovy, objekty alebo ich časti	70 724	1 788 162	2 489 282	3 077 356	2 825 773	2 782 874

Zdroj: RIS, položka ekonomickej klasifikácie 636001.

ŠÚ SR v súčasnosti (marec 2026) stále sídli v prenajatých priestoroch, avšak 17. novembra 2025 svoje pôvodné sídlo na Miletičovej ulici (i príslušné pozemky) zaradilo do elektronickej aukcie ako **prebytočný majetok štátu za predpokladanú cenu 5,25 mil. eur, pričom nájomné, ktoré ŠÚ SR zaplatil za posledné dva roky bolo vyššie, než je predpokladaná cena za predaj budovy a príslušných pozemkov. V apríli 2026 predal ŠÚ SR svoje pôvodné sídlo v štvrtom kole elektronickej aukcie za 4,6 mil. eur.**

Štát tak definitívne prišiel o ďalšiu z administratívnych budov, v ktorej by po rekonštrukcii mohol sídliť niektorý z úradov a znížiť tak výdavky štátu na komerčný prenájom administratívnych priestorov a zhodnotiť majetok štátu.

¹² Neverejné pripomienky v substanovisku ÚHP k materiálu na MPK "Návrh riešenia priestorovej situácie vybraných pracovísk Štatistického úradu Slovenskej republiky a sídla INFOSTATU - Inštitútu informatiky a štatistiky".

Ak správca identifikuje majetok, ktorý nepotrebuje na plnenie svojich úloh, je povinný označiť ho za prebytočný a ponúknuť ho v registri ponúkaného majetku štátu. Samotná definícia prebytočnosti je však pomerne všeobecná a neobsahuje žiadne jasné, kvantifikovateľné alebo metodicky záväzné kritériá. Ak žiaden záujemca nesplní určené podmienky a neponúkne za majetok štátu kúpnu cenu¹³, správca je povinný bezodplatne ponúknuť majetok štátu obci, na ktorej území sa majetok štátu nachádza. Ak obec neprejaví záujem, správca je povinný bezodplatne ponúknuť tento majetok vyššiemu územnému celku, v ktorého územnom obvode sa majetok nachádza, a to za rovnakých podmienok ako obci.

Problematickou oblasťou je aj oceňovanie majetku pred jeho predajom alebo iným prevodom. Zákon vyžaduje vypracovanie znaleckého posudku, avšak už nestanovuje jednotné metodiky, záväzné štandardy, ani povinné porovnanie s aktuálnou trhovou situáciou v danom území. V praxi tak vznikajú rozdiely, ktoré môžu predstavovať významné riziko podhodnotenia majetku (zistenia NKÚ SR v prílohe 1). Znalecké posudky sa v mnohých prípadoch opierajú o obmedzené množstvo porovnateľných údajov alebo pracujú s nedostatočne aktualizovanými informáciami, čo môže viesť k stanoveniu nižšej hodnoty, než by bola trhovú cenu dosiahnuteľná pri transparentnom predaji. Problematické môžu byť aj iné formy prevodu, najmä zámenné zmluvy, pri ktorých sa vychádza zo znaleckého ocenenia a neprebíha súťaž záujemcov formou zvyšovania ceny.

NKÚ SR identifikoval tri hlavné riziká v oblasti kompetencií v súvislosti s nakladaním a správou majetku štátu:

- (1) **rozdielna aplikačná prax medzi jednotlivými správcami.** Je daná tým, že každý subjekt koná vo vlastnom mene a nesie vlastnú zodpovednosť. To môže viesť k nejednotnému výkladu zákona a k rozdielnej kvalite hospodárenia.
- (2) **rôzne formy prevodu majetku štátu.** Okrem verejných súťaží ide najmä o darovacie a zámenné zmluvy, pri ktorých je významné riziko nevhodného nakladania s nehnuteľným majetkom štátu, keďže neprebíha súťaž záujemcov formou zvyšovania ceny.
- (3) **fragmentácia riadenia.** Hoci štát vystupuje ako jeden vlastník, majetok je rozptýlený medzi množstvo správcov bez jednotnej centrálnej investičnej stratégie. To môže viesť k neefektívnemu využívaniu majetku, duplicite investícií alebo existencii nevyužívaných nehnuteľností. Vláda vstupuje do systému najmä v situáciách konfliktu alebo potreby zásahu, čo znamená, že model je nastavený skôr reaktívne než strategicky.

¹³ Kúpna cena musí byť najmenej vo výške primeranej ceny zníženej o 60 % alebo kúpnu cenu najmenej vo výške primeranej ceny pozemku zníženej o 50 %.

2 Systém evidencie nehnuteľného majetku štátu

Správna evidencia nehnuteľného majetku štátu je kľúčová pre jeho efektívnu správu, ochranu a transparentné hospodárenie s verejnými prostriedkami. Je kľúčové, aby táto evidencia obsahovala presné, aktuálne a úplné dáta o vlastníctve nehnuteľného majetku, jeho stave a hodnote. Povinnosťou správcov majetku štátu je evidovať a vkladať tieto údaje do evidenčných systémov.

Údaje o majetku štátu nie sú evidované na jednom mieste, ale sú vedené v rôznych systémoch, vrátane katastra, účtovných databáz, rezortných evidencií či registra ponúkaného majetku. Štát tak nevie v reálnom čase presne určiť, aký majetok vlastní, v akom je technickom stave, ako sa využíva, aký má finančný potenciál, ani to, aké náklady jeho správa generuje. MF SR spravuje CEM (Centrálna evidencia majetku), CES (Centrálny ekonomický systém) a Register ponúkaného majetku štátu; MD SR spravuje INFOREG-EC (Centrálny register energetických certifikátov budov). Okrem toho každý zo správcov, ktorý ešte nemigroval svoj ekonomický systém do CES, eviduje majetok v jeho správe vo vlastnom ekonomickom systéme.

Súčasne absentuje nástroj na systematické zhromažďovanie a vyhodnocovanie údajov o využití administratívnych priestorov v štátnych budovách. To znemožňuje plánovanie reorganizácie, premiestňovania alebo zdieľania kapacít medzi jednotlivými inštitúciami. Bez týchto informácií nie je možné efektívne nastavovať priestorovú politiku ani optimalizovať využitie administratívnych priestorov majetku štátu. MV SR v rámci Stratégie správy štátnych budov predpokladá vytvorenie ďalšej jednotnej digitálnej platformy pre integrovanú správu majetku štátu. V implementačnom pláne k tejto stratégii je definovaný cieľ vytvoriť jednotnú digitálnu infraštruktúru poskytujúcu automatizáciu procesov na správu a riadenie majetku. Zároveň má umožniť automatizovaný zber údajov, prepojenie s ostatnými IT systémami VS a pokročilú analytickú činnosť pre riadenie majetku štátu. Pri zavádzaní systému na evidenciu nehnuteľného majetku štátu je nevyhnutné čerpať aj zo skúseností, znalostí a dostupných informácií zo zavádzania obdobných riešení v zahraničí, napríklad v Českej republike (box 2).

BOX 2: Príklad zahraničnej praxe – Centrálny register administratívnych budov v Českej republike a kontrolné zistenia NKÚ ČR

Správu nehnuteľného majetku štátu v ČR zabezpečuje Úrad pre zastupovanie štátu vo veciach majetkových (ÚZSVM), ktorý bol zriadený v roku 2002 a je organizačnou zložkou štátu, patriacou pod MF ČR¹⁴. Centrálnym informačným systémom na evidenciu nehnuteľného majetku využívaného štátnymi inštitúciami sa stal v roku 2012 Centrálny register administratívnych budov (CRAB). Register má podľa zákona slúžiť štátnym inštitúciami na účelné a hospodárne využívanie budov, optimalizovať dislokácie štátnych inštitúcií a ich pracovníkov, vrátane možnosti využitia zdieľania priestorov. V konečnom dôsledku má znížiť náklady na správu a prenájom majetku. Za metodickú podporu CRAB je zodpovedný ÚZSVM.

NKÚ ČR vykonal niekoľko kontrol¹⁵ s cieľom preveriť efektívnosť a účelnosť prevádzky a využívania nehnuteľného majetku štátu a zabezpečiť informačnú podporu pre zber dát, analýzy a rozhodovanie vedúce k optimalizácii majetkových nákladov. NKÚ ČR na základe týchto kontrol konštatoval:

¹⁴ Medzi hlavné agendy ÚZSVM patrí zastupovanie štátu v majetkových právnych veciach, hospodárenie s vymedzeným štátnym majetkom a dislokačná agenda. ÚZSVM zastupuje štát pred súdmi, rozhodcovskými orgánmi, správnymi úradmi a inými orgánmi vo veciach týkajúcich sa majetku štátu. Spravuje vybraný nehnuteľný aj hnuteľný majetok štátu a zabezpečuje jeho účelné a hospodárne využitie alebo predaj. Zároveň optimalizuje rozmiestnenie štátnych inštitúcií na území ČR, najmä presunom z komerčných prenájomov do štátnych budov.

¹⁵ KA NKÚ ČR 16/206. [online]. KA NKÚ ČR 13/40. [online]. KA NKÚ ČR 20/02. [online].

- nie sú splnené predpoklady na účelné a efektívne vynakladanie finančných prostriedkov na správu štátom využívaného nehnuteľného majetku;
- príčinou tohto stavu sú nedostatky spojené s nastavením riadenia prechodu na centralizovanú správu a koordináciou samotnej správy nehnuteľného majetku na rezortnej aj nadrezortnej úrovni, kde bolo zistené oddelenie kompetencií a zodpovedností pri správe nehnuteľného majetku;
- ďalšou príčinou bola nedostatočná kvalita dát a nastavenie informačnej podpory. Napriek tomu, že na CRAB a REM bolo v rokoch 2010 až 2016 vynaložených viac ako 500 mil. Kč, tieto informačné systémy neumožnili v plnom rozsahu vyhodnotiť efektívnosť a účelnosť správy a využívania zverených objektov;
- CRAB navyše neposkytuje spoľahlivé informácie pre rozhodovanie o optimalizácii v oblasti správy nehnuteľného majetku štátu. Spôsob využívania informačných systémov CRAB nevedol k dosiahnutiu všetkých očakávaných cieľov a prínosov;
- z dôvodu neúplných a nesprávnych údajov a ich vzájomnej neporovnateľnosti nebolo možné pre všetky štátne inštitúcie stanoviť hodnoty ukazovateľov, ktoré by boli využiteľné na hodnotenie efektívnosti a stanovenie optimálneho cieľového stavu správy nehnuteľného majetku a jeho využívania.

NKÚ ČR na základe týchto zistení odporúča zredukovať počet sledovaných údajov v centrálnej evidencii na nevyhnutné minimum, ktoré je potrebné na výpočet ukazovateľov využiteľných pre strategické a koncepčné rozhodovanie o správe nehnuteľného majetku; jednoznačne vymedziť kompetencie a zodpovednosti orgánov podieľajúcich sa na rozhodovaní o hospodárení a nakladaní s nehnuteľným majetkom vrátane zodpovednosti za koordináciu, ktorá umožní presadzovať modernizáciu objektov a ich vyššiu mieru zdieľania; výrazne znížiť ročné prevádzkové náklady na informačnú podporu centralizovanej evidencie.

V nasledujúcich podkapitolách sa venujeme charakteristike jednotlivých IS, ktoré evidujú nehnuteľný majetok štátu a ich metodickým rozdielom a obmedzeniam.

2.1 Centrálna evidencia majetku (CEM)

Informácie obsiahnuté v CEM nie je možné považovať za dostatočné a vyčerpávajúce pre vytvorenie jasného prehľadu o rozsahu a charaktere reálne využívaného/využiteľného nehnuteľného majetku štátu. Nehnuteľný majetok štátu je podľa zákona evidovaný v CEM. Poskytuje prehľad o nehnuteľnostiach vo vlastníctve SR, ktoré slúžia na verejnoprospešné a nepodnikateľské účely, ako aj o majetku iných vlastníkov, využívanom štátnymi organizáciami na plnenie funkcií štátu. Evidenciu spravuje MF SR, pričom za správnosť údajov zodpovedajú správcovia majetku štátu. Databáza¹⁶ obsahuje identifikáciu majetku, údaje o úžitkovej ploche, podieloch užívania, energetickej náročnosti a ďalšie povinné informácie, ktoré sú správcovia povinní aktualizovať do 30 dní od zmeny. Hoci zákon ukladá správcovi túto povinnosť, kontroly NKÚ SR preukázali, že správcovia túto povinnosť často nedodržiavajú a zmeny zaznamenávajú s oneskorením, neúplne alebo ich vôbec nezaznamenávajú (príloha 1).

Ďalším významným rizikom databázy CEM je, že neeviduje niektoré druhy majetku štátu:

- nehnuteľný majetok v správe alebo v užívaní štátnych podnikov,
- majetok vo vlastníctve alebo v užívaní akciových spoločností s majetkovou účasťou štátu¹⁷,

¹⁶ Databáza CEM v súlade so zákonom o správe majetku štátu obsahuje tieto údaje: Označenie správcu majetku štátu; Identifikáciu nehnuteľného majetku štátu; Údaje o úžitkovej ploche, súčet plochy všetkých miestností, ktoré sú využiteľné v súlade s účelom stavby, podlahová plocha bytu a podlahová plocha nebytového priestoru podľa osobitného predpisu; Podiel užívania nehnuteľného majetku štátu správcovi majetku štátu a podiel využívania nehnuteľného majetku štátu inými osobami okrem prenechania nehnuteľného majetku štátu do krátkodobého nájmu, krátkodobej výpožičky alebo krátkodobého podnájmu; Identifikáciu nehnuteľného majetku vo vlastníctve inej osoby, ktorý je užívaný správcovi majetku štátu, údaje o úžitkovej ploche v užívaní správcu majetku štátu a označenie vlastníka; Údaje o energetickej náročnosti, ak bol pre stavbu vykonaný energetický audit.

¹⁷ Napr. Slovenské elektrárne, a. s., Západoslovenská energetika, a. s., Stredoslovenská energetika Holding, a. s., Východoslovenská energetika Holding, a. s., Letecké opravovne Trenčín, a. s.

- líniové stavby a pozemky zastavané líniovými stavbami¹⁸,
- nehnuteľný majetok štátu, ktorý slúži na plnenie úloh na úseku ochrany ústavného zriadenia, vnútorného poriadku, bezpečnosti štátu alebo obrany štátu a na úseku ochrany utajovaných skutočností podľa osobitného predpisu a
- nehnuteľný majetok štátu a nehnuteľný majetok vo vlastníctve inej osoby, ktorý je užívaný správcom majetku štátu v zahraničí a slúži výlučne pre potreby ubytovania zamestnancov zastupiteľských úradov SR.

Tieto druhy majetku sa v CEM neevidujú z dôvodu, že ich evidenciu nevyžaduje zákon č. 278/1993 o správe majetku štátu napriek tomu, že sú majetkom štátu. Neexistuje tak žiadna centrálna evidencia, ktorá by evidovala celkový nehnuteľný majetok štátu.

Strategický majetok štátu, najmä líniové stavby, ako aj celý nehnuteľný majetok v správe alebo užívaní štátnych podnikov a akciových spoločností s majetkovou účasťou štátu, nie sú v súčasnosti evidované v žiadnom centrálnom registri majetku štátu. Zahrnutie týchto nehnuteľností do evidencie by umožnilo efektívnejšie a hospodárnejšie nakladanie s týmto majetkom pri riešení potrieb a funkcií štátu. Rovnako by evidencia tohto majetku mohla byť nápomocná pri ocenení zatiaľ nevyčíslených zložiek čistého bohatstva v Súhrnných výročných správach SR. Ako uvádza aj RRZ, z pohľadu hlbšej analýzy vplyvov opatrení vlády na čisté bohatstvo je potrebné vytvoriť technické predpoklady na zber údajov a v spolupráci s RRZ definovať metodiku previazania zmeny čistého bohatstva so saldom rozpočtu¹⁹.

V databáze CEM sa nachádza 74 tisíc objektov nehnuteľného majetku v správe a vlastníctve štátu, pričom stotožnených s katastrom nehnuteľností je iba 80,4 % tohto majetku (tabuľka 3). Pri niektorých budovách chýba dátum ich nadobudnutia do správy alebo začiatok dátumu užívania, pri väčšine budov chýba dátum konca užívania.

Tabuľka 3: Miera stotožnenia nehnuteľného majetku štátu s katastrom nehnuteľností

	Počet objektov nehnuteľného majetku	Podiel z celku (v %)
Čiastočne stotožnený	7 304	9,84
Nestotožnený	7 249	9,77
Stotožnený	59 681	80,40
Celkový súčet	74 234	100,00

Zdroj: CEM k 30. 11. 2025; spracovanie NKÚ SR.

2.2 Register ponúkaného majetku štátu

Register ponúkaného majetku štátu je podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu informačným systémom verejnej správy, ktorý spravuje MF SR. Obsahuje evidenciu trvalo prebytočného nehnuteľného a vymedzeného hnutel'ného majetku určeného na prevod správy iným správcom alebo na predaj prostredníctvom osobitného ponukového konania či elektronickej aukcie, ako aj evidenciu dočasne prebytočného nehnuteľného majetku určeného na nájom. Súčasťou registra sú aj informácie o výsledkoch osobitných ponukových konaní, elektronických aukcií (s výnimkou vyhlásenia ich výsledkov) a ponúk na nájom majetku štátu. Register predstavuje jediné centrálné miesto, kde sa

¹⁸ Líniové stavby sú najmä a) ropovody, plynovody, produktovody, teplovody, b) diaľnice, cesty a miestne komunikácie, c) stavby dráh, d) podzemné a nadzemné vedenia rozvodu elektriny, e) vodovodné a kanalizačné rady, ochranné hrádze, plavebné a derivačné kanály, f) vedenia elektronickej komunikačnej siete, g) letiská, h) prístavy.

¹⁹ Správa o hodnotení plnenia pravidiel rozpočtovej zodpovednosti a pravidiel rozpočtovej transparentnosti za rok 2024. RRZ. 2024. [online].

správcovia majetku a potenciálni záujemcovia môžu oboznámiť s ponúkaným majetkom a prejavit' oň záujem.

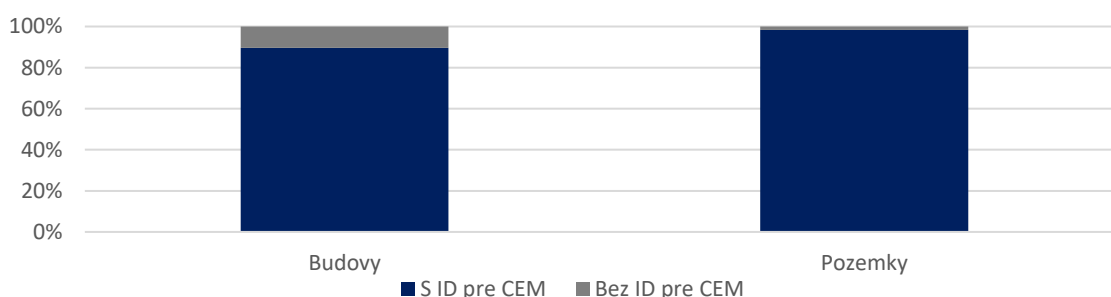
Celkové údaje o počte odpredaných nehnuteľností, príjmoch z ich predaja a rozdelení podľa jednotlivých správčov nie sú dostupné v jednotnej, pravidelne publikovanej ročnej správe ani v žiadnom registri, čo spôsobuje významné riziko pre hodnotenie efektívnosti nakladania so štátnym majetkom. Postupy pri označovaní majetku za prebytočný nie sú medzi jednotlivými správcami jednotné, čo indikuje riziko nízkej transparentnosti a nehospodárnosti nakladania s nehnuteľným majetkom štátu.

2.3 Centrálny ekonomický systém (CES)

CES je ekonomický a informačný systém VS, určený na spracovanie údajov potrebných pre vnútorné riadiace a organizačné procesy. Jedným z hlavných cieľov projektu²⁰ bolo zlepšenie rozhodovania správčov majetku štátu vďaka presnejším a obsažnejším dátam. Tento IS VS obsahuje aj modul M16 – Správa nehnuteľností, určený na evidenciu a účtovanie príjmov a výdavkov súvisiacich s nehnuteľným majetkom v správe a užívaní správcu²¹.

Prepojenie systému CES s CEM je kľúčové najmä z dôvodu zabezpečenia jednotnej, aktuálnej a právne relevantnej evidencie nehnuteľného majetku štátu. IS CES má slúžiť ako primárny zdroj dát o nehnuteľnostiach (pozemky, budovy, byty, nebytové priestory, užívacie vzťahy a hodnoty majetku), ktoré sa prostredníctvom synchronizácie majú prenášať do CEM. V CEM sa následne vykonáva stotožnenie majetku s údajmi katastra nehnuteľností, čím sa overuje vlastníctvo, právny stav a identifikácia majetku a následne túto informáciu poskytne do CES. Bez tohto prepojenia nie je možné zabezpečiť konzistentnosť dát medzi rezortnými systémami, centrálnu kontrolu majetku štátu ani spoľahlivé výkazníctvo. V IS má nehnuteľný majetok priradené ID, na základe ktorého má byť prepojený a evidovaný nehnuteľný majetok aj v systéme CEM.

Graf 3: Podiel budov a pozemkov v CES s ID pre prepojenie s CEM



Zdroj: CES k 30. 6. 2025; spracovanie NKÚ SR.

V databáze budov²² v CES je evidovaných 2 627 objektov, z toho 2 449 má byť prepojených s CEM²³. Z týchto prepojených budov 11,6 % budov (283) nemá ID „kľúč nehnuteľnosti“ na účely jeho priradenia k majetku v systéme CEM. Niektoré neprepojené budovy spravuje MZVaEZ SR. Ide

²⁰ Projekt financovaný z OP II 2014 – 2020, pri ktorom pôvodná výška poskytnutého nenávratného finančného príspevku bola 25,87 mil. eur. V októbri 2024 bola cena za projekt navýšená na 74,55 mil. eur a predpokladané ukončenie projektu je v roku 2027.

²¹ Predmetom evidencie v module Správa nehnuteľností sú pozemky, budovy, byty a nebytové priestory a objekty prenájmu.

²² Údaje získané na základe exportu databázy k 30. 6. 2025.

²³ V CEM sa nezverejňuje nehnuteľný majetok štátu a nehnuteľný majetok vo vlastníctve inej osoby, ktorý je užívaný správcom v zahraničí a slúži výlučne pre potreby ubytovania zamestnancov zastupiteľských úradov SR. V CES sú však tieto nehnuteľnosti evidované. V CEM sa evidujú iba tie nehnuteľnosti lokalizované v zahraničí, ktoré priamo súvisia s činnosťou organizácie.

o najmä o budovy zastupiteľných úradov v zahraničí, ktoré chýbajú v CEM napriek povinnosti ich registrácie. Pri ostatných rezortoch kontrola údajov naznačuje, že rezorty nemajú zaevidované všetky budovy v CEM podľa povinnosti (tabuľka 4).

Tabuľka 4: Podiel budov v CES bez prepojenia s CEM podľa rezortov

Rezort	Budovy v CES relevantné pre CEM	Počet budov bez ID	Podiel bez ID (v %)
KNR SR	57	0	0,0
KNS SR	6	0	0,0
KNSS SR	1	1	100,0
KÚS SR	4	0	0,0
MCRaŠ SR	2	0	0,0
MD SR	175	2	1,1
MF SR	38	2	5,3
MH SR	44	0	0,0
MIRRI SR	21	1	4,8
MK SR	344	5	1,5
MPRV SR	518	11	2,1
MPSVR SR	15	0	0,0
MS SR	166	18	10,8
MŠVVaM SR	52	0	0,0
MZ SR	16	0	0,0
MZVaEZ SR	177	171	96,6
MŽP SR	620	69	11,1
NKÚ SR	12	0	0,0
SAV	29	0	0,0
SŠHR SR	124	0	0,0
ÚÚPV SR	2	2	100,0
ÚV SR	24	1	4,2
ÚVO	1	0	0,0
KVOP	1	0	0,0
SPOLU	2 449	283	11,6

Zdroj: CES k 30. 6. 2025; spracovanie NKÚ SR.

V CES sa nachádza 61 533 pozemkov, z toho 47 931 má byť prepojených s CEM . ID objektu nemá priradených 1,7 % pozemkov, čo predstavuje 817 objektov (tabuľka 5). Najviac neprepojených pozemkov má MŽP SR (515). V rámci rezortu MŽP SR ide najmä o Správu Národného parku Veľká Fatra (402). Okrem chýbajúcich pozemkov v CEM alebo v CES ide aj o nedostatočné stotožnenie pozemkov, keď obe databázy pozemok obsahujú, ale nie sú prepojené. Pri vkladaní pozemkov do CES by mala ako zdroj slúžiť aj databáza CEM, čím by sa eliminovali prípady chýbajúcich alebo neprepojených pozemkov.

Tabuľka 5: Podiel pozemkov v CES bez prepojenia s CEM podľa rezortov

Rezort	Pozemky v CES relevantné pre CEM	Počet pozemkov bez ID	Podiel bez ID (v %)
KNR SR	135	0	0,0
KNS SR	14	0	0,0
KÚS SR	6	0	0,0
MD SR	25 543	14	0,1
MF SR	93	5	5,4
MH SR	3 243	56	1,7
MIRRI SR	23	23	100,0
MK SR	1 222	21	1,7
MPRV SR	1 087	90	8,3
MPSVR SR	43	0	0,0
MS SR	383	81	21,1
MŠVVaM SR	136	3	2,2
MZ SR	78	0	0,0
MZVaEZ SR	26	0	0,0
MŽP SR	15 453	515	3,3
NKÚ SR	21	6	28,6
SAV	97	0	0,0
SŠHR SR	190	0	0,0
ÚÚPV SR	2	2	100,0
ÚV SR	135	0	0,0
ÚVO	1	1	100,0
SPOLU	47 931	817	1,7

Zdroj: CES; spracovanie NKÚ SR.

Hlavným limitom databázy CES je, že ju nepoužívajú všetky rezorty. Okrem toho, údaje sa v niektorých prípadoch medzi databázami nezhodujú. K decembru 2025 bolo k CES pripojených iba 178 správcov majetku štátu (25 zriaďovateľov)²⁴. Navyše, údaje o rozmeroch, miestnostiach a iných priestoroch u niektorých správcov v CES chýbajú alebo sú nepresné a tak nemôžu byť ani exportované do CEM.

Okrem nezapojenia všetkých správcov majetku štátu je významným rizikom aj skutočnosť, že CES v súčasnosti nemá reportovaciu platformu na úrovni celého portfólia nehnuteľného majetku. Údaje, ktoré sú v CES, v module Správa nehnuteľností, tak nie sú dostupné a používané na jeden z cieľov projektu – rozhodovanie o hospodárnej a efektívnej správe nehnuteľného majetku štátu. **Počas tvorby tejto analýzy však MF SR komunikovalo, že aj na základe požiadaviek NKÚ SR pripravuje s dodávateľom vývoj reportovacieho modulu na úrovni MF SR ako správcu celého systému CES.**

2.4 Centrálny register energetických certifikátov budov (INFOREG-EC)

Systém INFOREG-EC, ktorý spravuje MD SR eviduje majetok a energetické údaje nehnuteľného majetku štátu. Systém slúži ako databáza informácií pre oblasti energetického manažmentu, optimalizácie spotreby energií a plnenia legislatívnych požiadaviek súvisiacich s energetickou certifikáciou.

²⁴ Do prvej vlny migrácie od 1. 1. 2023 boli zaradené organizácie, ktoré používali tzv. Nadrezortný ekonomický systém na platforme SAP R3. Ide o organizácie štrnástich kapitol ŠR. Niektoré kapitoly vstúpili do CES aj so svojimi organizáciami v zriaďovateľskej pôsobnosti, pričom nemusí ísť o všetky organizácie danej kapitoly. Do druhej vlny migrácie od 1. 1. 2025 boli zaradené organizácie, ktoré používali tzv. Nadrezortný ekonomický systém na platforme SAP R3, prípadne iné IS. Do tretej vlny migrácie od 1. 1. 2026 sú zaradené príspevkové organizácie a akciové spoločnosti MZ SR; rozpočtové organizácie MPSVR SR a príspevkové organizácie Košického samosprávneho kraja.

Najväčším limitom systému Inforeg je však skutočnosť, že obsahuje údaje iba o majetku, pre ktorý bola vykonaná energetická certifikácia. Register zároveň obsahuje nielen verejné budovy, ale aj komerčné nehnuteľnosti a neponúka možnosť filtrovania podľa typu budovy (kategorizuje budovy na administratívne, školské, zdravotnícke, priemyselné a iné objekty).

MD SR, ako ústredný orgán štátnej správy pre energetickú hospodárnosť budov a gestor smernice o energetickej hospodárnosti budov, navrhuje vytvorenie Digitálnej platformy údajov o energetickej hospodárnosti fondu budov v SR²⁵, ktorý je založený na plnení povinností vyplývajúcich z nového návrhu smernice EP a Rady o energetickej hospodárnosti budov. Cieľom tohto projektu je vytvorenie konzistentnej, interoperabilnej a integrovanej databázy údajov o energetickej hospodárnosti fondu budov, zabezpečenie výmeny jej údajov a prenosu údajov do monitorovacieho strediska EÚ pre budovy a prístupnosti údajov rôznym používateľom. Údaje z tejto platformy by mali byť integrovateľné do existujúcich systémov (CES, CEM).

²⁵ Digitálna platforma údajov o energetickej hospodárnosti fondu budov SR. [\[online\]](#).

3 Charakteristika nehnuteľného majetku štátu

V súčasnosti najkomplexnejšia dostupná databáza nehnuteľného majetku vo vlastníctve a užívaní štátu je **Centrálna evidencia majetku**. Register však poskytuje len základný prehľad o nehnuteľnostiach a nie je vhodný na komplexné zabezpečenie centrálnej správy alebo analýzy efektívnosti využívania nehnuteľností. Zároveň neobsahuje všetky nehnuteľnosti, ktoré štát vlastní (viď kapitola 2.1). Za správnosť a aktuálnosť údajov zodpovedajú správcovia majetku štátu. Tento IS spravuje MF SR a má verejnú časť²⁶ a neverejnú. Dáta použité v tejto charakteristike sú aktuálne k 30. 11. 2025.

Databáza CEM obsahuje len základné identifikačné údaje o nehnuteľnom majetku v správe povinných ÚOŠS (tabuľka P1 v prílohe 2). Majetok je tak možné identifikovať, nájsť jeho umiestnenie, zistiť jeho správcu alebo vlastníka, jeho základnú charakteristiku a spôsob využitia. Informácie o prevádzke budov sú obmedzené len na veľkosť priestorov v m², ich obsadenie vyjadrené v percentách a či je daný priestor prenajatý. Správcovia majú prístup k datasetu CEM vo formáte .xlsx, čo umožňuje vykonať samostatnú analýzu.

Databáza CEM rozlišuje štyri hlavné typy nehnuteľností: byt, nebytový priestor, stavba a pozemok (tabuľka 6). V databáze bolo k 30. 11. 2025 evidovaných 74 234 nehnuteľností s celkovou výmerou 1 331,6 mil. m². Z toho 2 403 nehnuteľností s výmerou 14,3 mil. m² nie je vo vlastníctve správcov, ktorých sa týka povinnosť evidencie. Celkový počet správcov v registri je 674. Sú priradení k 35 rezortom, resp. ÚOŠS, ktoré sú zriaďovateľmi podriadených organizácií.

Tabuľka 6: Evidencia CEM podľa typu nehnuteľnosti a kategórie vlastníka

	Vlastník - iná osoba		Vlastník SR		Podiel - vlastník iná osoba na celku	
	Počet	Výmera (m ²)	Počet	Výmera (m ²)	Počet (%)	Výmera (%)
Byt	48	2 083	903	58 936	5,0	3,4
Nebytový priestor	118	48 680	1 024	73 613	10,3	39,8
Pozemok	1 489	13 504 856	62 301	1 311 303 863	2,3	1,0
Stavba	748	379 773	7 603	5 943 134	9,0	6,0
Spolu	2 403	13 935 391	71 831	1 317 379 546	3,2	1,0

Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

V CEM sa eviduje aj majetok iných vlastníkov, ktorý je v užívaní jedného z povinných správcov. Patria sem aj nehnuteľnosti v prenájme od súkromných osôb. Do tejto kategórie spadá aj majetok obcí a iných verejných inštitúcií a organizácií a nimi zriadených organizácií, ktoré inak nemajú povinnosť evidencie v CEM. Majetok súkromných organizácií tvorí približne 2/3 evidovaného majetku iných vlastníkov (tabuľka 7 a tabuľka P2 v prílohe 2). O tomto majetku sa neevidujú žiadne ďalšie dôležité podmienky užívania majetku, ako najmä odplata. Zároveň nie je evidovaný zmluvný vzťah ani odkaz na príslušnú zmluvu v Centrálnom registri zmlúv. Majiteľ nehnuteľnosti je identifikovaný menom, adresou a IČO. Právna forma je identifikovaná len na úroveň fyzická alebo právnická osoba. Podrobnú právnu formu právnických osôb je nutné zistiť osobitne podľa IČO. Časť týchto osôb je v databáze chybné registrovaná a ich IČO nie je možné stotožniť alebo je zrušené (tabuľka P2 v prílohe 2).

²⁶ <https://www.majetokstatu.sk/>

Tabuľka 7: Evidencia majetku v CEM podľa právnej formy vlastníka kategórie iná osoba

Vlastník	Stavba, byt a nebytový priestor		Pozemky	
	Počet	Výmera (m ²)	Počet	Výmera (m ²)
Verejné organizácie	295	134 454	711	902 066
<i>Podiel na celku (%)</i>	<i>33,2</i>	<i>31,2</i>	<i>29,6</i>	<i>6,5</i>
Súkromné organizácie	551	277 262	1 575	12 943 798
<i>Podiel na celku</i>	<i>62,0</i>	<i>64,4</i>	<i>65,5</i>	<i>92,9</i>
<i>Spolu nezistená právna forma</i>	<i>43</i>	<i>18 819</i>	<i>117</i>	<i>89 527</i>
<i>Podiel na celku</i>	<i>4,8</i>	<i>4,4</i>	<i>4,9</i>	<i>0,6</i>

Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

Pozemky tvoria väčšinu záznamov databázy CEM. Najväčším správcom pozemkov je rezort MŽP SR, ktorý spravuje 93,2 % všetkých evidovaných pozemkov podľa výmery. Ďalšími veľkými správcami sú MD SR, ktoré spravuje 4,2 % pozemkov a MV SR s 1,2 % pozemkov (graf 4). Podľa počtu pozemkov spravuje MV SR viac pozemkov než MD SR. Pri MV SR ide väčšinou o pozemky pod stavbami alebo v ich okolí, ktoré majú spravidla menšiu výmeru. V rezorte MD SR je najväčším správcom Slovenská správa ciest. Rezort MŽP SR spravuje najväčší podiel pozemkov, pretože spravuje všetky pozemky využívané na environmentálne účely, akým je ochranu prírody, vodohospodárstvo či pre manažment chránených území. Tieto pozemky spadajú najmä pod správu národných parkov a ide prevažne o lesné pozemky (94,6 % pozemkov v správe MŽP SR). Lesné pozemky zároveň tvoria najčastejší druh pozemku v správe štátu (91,3 %). Pozemky sú väčšinou vo vlastníctve správcov. Len 1 % pozemkov nie je vo vlastníctve osôb povinných registrovať nehnuteľnosti v CEM (tabuľka 8).

Graf 4: Výmera pozemkov evidovaných v CEM podľa rezortu (v tis. m²)



Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

Tabuľka 8: Rozdelenie pozemkov v CEM podľa druhu

Rezort	Výmera (m ²)			Podiel vlastníkov iná osoba (%)	Podiel druhu pozemku na celku (%)
	Vlastník iná osoba	Vlastník SR	Spolu		
Lesný pozemok	11 421 462	1 197 891 875	1 209 313 337	0,9	91,3
Trvalý trávny porast	1 024 237	44 190 880	45 215 117	2,3	3,4
Ostatná plocha	386 593	27 233 191	27 619 784	1,4	2,1
Zastavaná plocha a nádvorie	495 371	24 355 653	24 851 024	2,0	1,9
Orná pôda	64 639	8 363 175	8 427 814	0,8	0,6
Vodná plocha	50 179	8 059 712	8 109 891	0,6	0,6
Záhrada	34 010	1 115 560	1 149 570	3,0	0,1
Ovocný sad	24 190	38 302	62 492	38,7	0,0
Vinica	4 175	55 515	59 690	7,0	0,0
Spolu	13 504 856	1 311 303 863	1 324 808 719		100

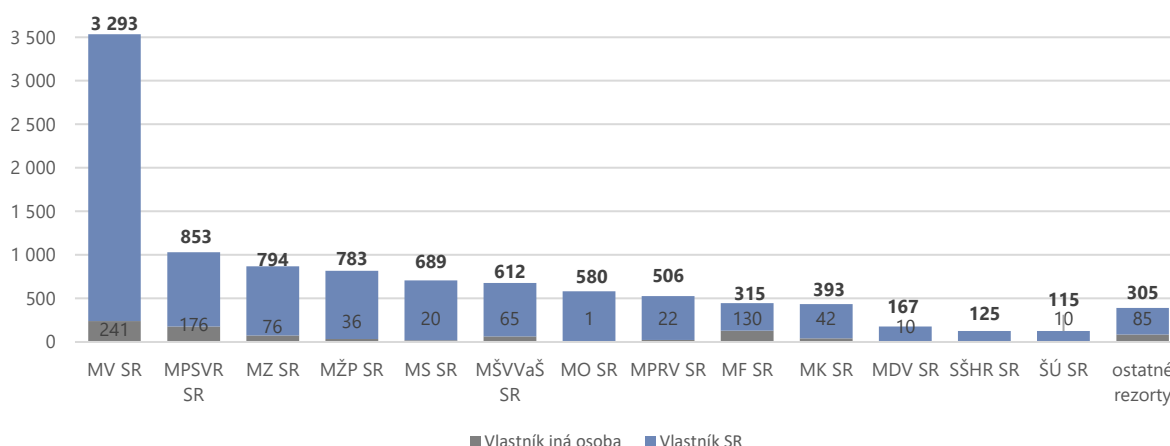
Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

Väčšina budov spadá pod typ stavba. Nehnuteľnosti typu byt a nebytový priestor sú evidované samostatne v prípade, že sú takto evidované v katastri nehnuteľností (napr. byt v bytovom dome). V opačnom prípade sú takéto priestory súčasťou kategórie stavba. Evidencia obsahuje 2 093 položiek typu byt a nebytový priestor s celkovou výmerou 183 tis. m² a 8 351 stavieb s výmerou 6 322,9 mil. m². Každá stavba je v hlavnom datasete evidovaná po poschodiach. To robí dataset neprehľadným a na jeho využívanie je potrebná jeho úprava.

Využitelnosť databázy zlepšuje doplnkový dataset a rozdelenie nehnuteľností typu stavba na jednotlivé priestory. Každý priestor má určenú svoju veľkosť a spôsob využitia (kancelária, chodba, sklad a pod.). Celkovo bolo k 30. 11. 2025 evidovaných 210 594 priestorov. Celá plocha stavieb vo vlastníctve organizácií povinných registrovať nehnuteľnosti v CEM je rozdelená na priestory. Takto je možné identifikovať konkrétne voľné kancelárie a ich veľkosť.

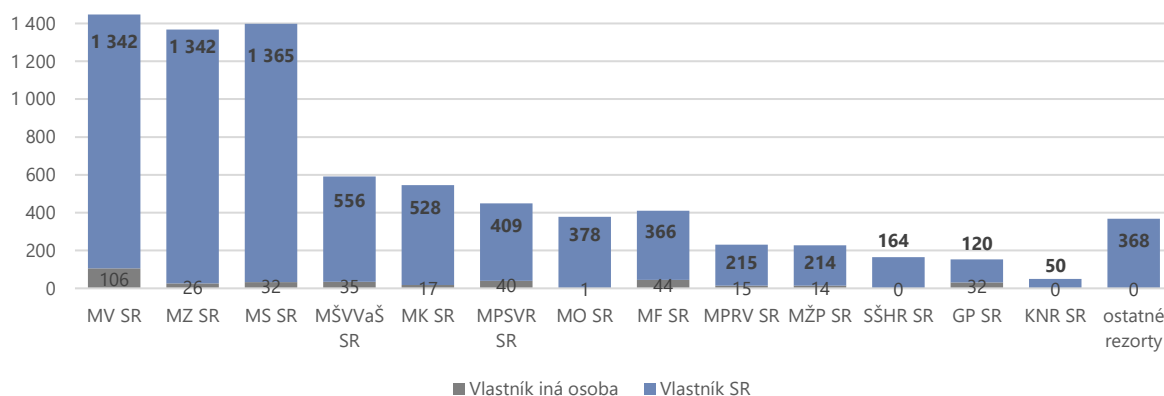
Medzi najväčších správcov objektov (byt, nebytový priestor a stavba) z pohľadu počtu patria rezorty MV SR a MPSVR SR (graf 5). Z pohľadu výmery je druhý rezort MZ SR (graf 6), pod ktorý patria univerzitné a fakultné nemocnice s veľkou výmerou, zriadené v krajských mestách. Ministerstvá sú zriaďovateľmi viacerých rozpočtových a príspevkových organizácií štátu. Tieto organizácie majú spravidla regionálne zastúpenie, kde musia mať svoje priestory. Ministerstvo vnútra SR eviduje v CEM aj nehnuteľnosti na úseku vnútorného poriadku, Hasičský a záchranný zbor a Policajný zbor, ktoré sú začlenené do organizačnej štruktúry MV SR. Preto je samotné MV SR zároveň aj najväčším správcom objektov a spravuje 87,4 % plochy objektov v rezorte.

Graf 5: Prehľad rezortov a objektov v ich správe podľa počtu



Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

Graf 6: Prehľad rezortov a objektov v ich správe podľa výmery (v tis. m²)



Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

Z pohľadu druhu stavby polovicu výmery tvoria kategórie „iná budova“ a „administratívna budova“. Spolu s kategóriami „budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia“ a „budova pre školstvo a vzdelávanie“ tvoria až 83,9 % výmery všetkých stavieb (tabuľka P3 v prílohe 2). Bližšia identifikácia druhu stavby „iná budova“ (32,4 % výmery evidovaných stavieb) je možná cez voľné textové pole. Časť z týchto budov by bolo možné uviesť do niektorej zo základných kategórií, údaje sú však načítavané z katastra nehnuteľností a nie sú editovateľné. Ich všeobecné zaradenie sťažuje identifikáciu majetku a jeho využitia. Problémom je aj zmiešaná funkcia stavieb, ktoré nie je jednoznačne možné zaradiť iba do jedného druhu. Administratívne budovy tvoria 20,7 % výmery všetkých stavieb a 14,6 % ich počtu. Rezort MV SR spravuje takmer polovicu týchto stavieb. Najväčší podiel administratívnych budov v prenájme má ÚV SR (tabuľka 9).

Tabuľka 9: Administratívne budovy

Rezort	Vlastník iná osoba		Spolu		Podiel vo vlastníctve inej osoby (%)	
	Počet	Výmera	Počet	Výmera	Počet	Výmera
MV SR	59	41 230	583	567 159	10,1	7,3
MS SR	8	15 000	104	189 148	7,7	7,9
MPSVR SR	53	18 467	141	161 815	37,6	11,4
MF SR	6	2 095	114	107 094	5,3	2,0
MPRV SR	3	8 512	64	48 063	4,7	17,7
MŽP SR	9	3 669	53	28 121	17,0	13,0
GP SR	3	3 311	29	27 261	10,3	12,1
MZVaEZ SR			6	27 110	0,0	0,0
ÚV SR	2	9 885	5	26 271	40,0	37,6
MK SR			14	20 874	0,0	0,0
ostatné	34	23 463	106	104 888	32,1	22,4
Spolu	177	125 632	1 219	1 307 806	14,5	9,6

Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

Databáza CEM umožňuje identifikovať voľné priestory (tabuľka 10). **CEM však neobsahuje žiadne informácie o technickom stave.** Bez zhodnotenia technického stavu nie je možné určiť, či je budova vhodná na okamžité užívanie alebo sú nevyhnutné investície. Budovy, označené ako voľné, môžu byť aj v havarijnom technickom stave. Okrem toho, údaje nemusia byť aktuálne, ak správca nevykoná úpravu po zmenách. Podľa databázy je v Bratislave evidovaných 122 voľných budov s výmerou 23 tis. m². Zároveň je podľa databázy 20 administratívnych budov s výmerou 47 tis. m² úplne voľných. Na rozhodovanie je však nevyhnutné ďalšie získavanie údajov o stave budov.

Tabuľka 10: Voľná výmera v administratívnych budovách za celú SR

Rezort	Výmera (m ²)	Voľná výmera (m ²)	Voľná výmera (%)
MV SR	525 930	18 382	3,5
MPSVR SR	143 348	12 367	8,6
MPRV SR	39 551	9 229	23,3
SAV	9 793	6 242	63,7
MS SR	174 148	4 929	2,8
KNS SR	9 110	3 365	36,9
MZVaEZ SR	27 110	3 063	11,3
MF SR	104 999	1 657	1,6
MH SR	8 895	1 340	15,1
ŠÚ SR	8 858	1 017	11,5
MK SR	20 874	932	4,5
MŽP SR	24 452	364	1,5
KNR SR	3 961	73	1,8
MZ SR	10 484	5	0,0
Spolu	1 111 513	62 965	5,7

Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

CEM neumožňuje analyzovať náklady na prevádzku budov a k dispozícii je len informácia o energetickej náročnosti; chýba možnosť skontrolovať povinnosť energetického certifikátu pre

často navštevované verejné budovy²⁷. Energetickú náročnosť v triedach A²⁸ až G má uvedenú len 385 stavieb (5 % zo stavieb) s rozlohou 597 tis. m² (10 %). Z nich má aspoň vyhovujúcu energetickú náročnosť (trieda A až D) väčšina budov (330). CEM nie je prepojená s INFOREG-EC. Pre kontrolu povinnosti energetického certifikátu často navštevovaných verejných budov je problémom chýbajúca informácia, či je budova určená pre styk s verejnosťou.

Tabuľka 11: Voľná výmera v administratívnych budovách (celá SR)

Trieda energetickej náročnosti	Počet	Výmera (tis. m ²)	Podiel na všetkých budovách (%)	
			Počet	Výmera
A	80	73,6	1,1	1,2
B	87	180,2	1,1	3,0
C	107	189,3	1,4	3,2
D	56	74,7	0,7	1,3
E	15	29,4	0,2	0,5
F	14	19,5	0,2	0,3
G	26	30,9	0,3	0,5
Neuvedená trieda	7 218	5 345,6	94,9	89,9

Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

²⁷ Paragraf 5 ods. 2 písm. b) zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov.

²⁸ V databáze nie je uvedené rozdelenie triedy A na A0 a A1.

Záver a odporúčania

Údaje o nehnuteľnom majetku štátu sú roztrieštené vo viacerých systémoch a v žiadnom z nich nie sú úplné. Štát preto nemá aktuálny prehľad o rozsahu, stave ani hodnote svojho majetku. Hlavný nástroj CEM neobsahuje všetok majetok a ďalšie systémy pokrývajú len čiastkové oblasti. Jednotlivé informačné systémy, ktoré evidujú nehnuteľný majetok štátu, nie sú medzi sebou dostatočne prepojené a všetci správcovia nevyužívajú CES plne. Taktiež chýba centrálna platforma na analýzu dát a vyhodnocovanie ukazovateľov.

NKÚ SR identifikoval viaceré riziká v oblasti kompetencií s nakladaním a správou majetku štátu a odporúča vláde SR posilniť centrálnu riadenie a metodické usmerňovanie, vrátane zavedenia preventívnych kontrolných mechanizmov a jednotnej investičnej stratégie pre efektívne a hospodárne využívanie majetku.

Vecnému gestorovi zákona o majetku štátu a správcovi súvisiacich informačných systémov – MF SR, odporúčame:

- zabezpečiť úplnosť, aktuálnosť a konzistentnosť údajov v CEM;
- zabezpečiť plnohodnotnú integráciu existujúcich informačných systémov (najmä CEM a CES a informácií o nákladoch na prevádzku budov z IS MD) a prepojenie záznamov o rovnakom majetku s cieľom eliminovať duplicity a nepresnosti;
- sprístupniť správcovi majetku štátu údaje z CES, na základe ktorých by bolo možné identifikovať vhodné voľné priestory s cieľom efektívneho nakladania s majetkom;
- zaviesť povinné a jednotné využívanie systému CES všetkými správcami, vrátane plného využívania jeho funkcionalít ako primárneho zdroja dát pre CEM;
- vybudovať centrálnu reportovaciu a analytickú platformu umožňujúcu priebežné vyhodnocovanie kľúčových ukazovateľov a podporu strategického rozhodovania o majetku štátu.

Príloha 1: Zistenia vybraných kontrol NKÚ SR, týkajúce sa hospodárenia s majetkom štátu²⁹

KA-022/2020/1033 – Vykazovanie majetku a záväzkov v individuálnych účtovných závierkach Ústredných orgánov štátnej správy

Kontrolované subjekty: MK SR, MPSVR SR, MZVEZ SR

Kontrolované obdobie: 2017 až 2019 a súvisiace obdobia

- Ani jedno kontrolované ministerstvo nevykonalo prepočet odpisov na základe metodického usmernenia MF SR.
- Pri odpisovaní majetku aplikovali daňové odpisy. Následkom toho je vysoká miera opotrebovanosti stavieb a ostatného DLHM a nízka zostatková hodnota tohto majetku, ktorá nezodpovedá skutočnosti.
- MPSVR SR a MK SR v niektorých prípadoch nezabezpečili správnosť údajov v katastri nehnuteľností, ako vlastníci nehnuteľností boli uvedené príslušné ministerstvá, nie SR, čo nebolo v súlade so zákonom o správe majetku štátu. MK SR bolo uvedené na liste vlastníctva ako správca nebytového priestoru v „rozostavanom“ polyfunkčnom dome.
- Kontrolou bolo zistené, že v Centrálnej evidencii majetku neboli evidované pozemky a budovy v správe MZVaEZ SR, ktoré sa nachádzali v zahraničí v celkovej hodnote cca 330 mil. eur.
- V systéme Centrálnej evidencie majetku nie je vedený žiaden majetok v správe alebo užívaní zákonom definovaných správcov, ktorý sa nachádza v zahraničí.
- NKÚ SR negatívne hodnotí opakované pretrvávajúce nedostatky vo vykonávaní inventarizácie DLHM v MPSVR SR a neplnenie opatrení prijatých z kontrol vykonaných vonkajšími kontrolnými orgánmi.
- Kontrolou postupu pri nakladaní s prebytočným, dočasne prebytočným a neupotrebiteľným majetkom v správe ministerstiev boli zistené nedostatky na MPSVR SR. Týkali sa neuvádzania dôvodov vyradenia majetku v návrhoch na vyradenie a nevykonávania základnej finančnej kontroly pri vyradovaní DLHM.

KA-031/2020/1032 – Verejné prostriedky a majetok štátu v správe Ministerstva vnútra SR

Kontrolovaný subjekt: MV SR

Kontrolované obdobie: 2017 až 2019 a súvisiace obdobia

- MV SR neuzavrelo s úspešným uchádzačom kúpnu zmluvu na predaj nehnuteľného majetku a neopodstatnene zrušilo temer ukončený proces predaja, čím konalo v rozpore s ustanovením § 3 ods. 3 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého bol správca majetku štátu povinný naložiť s prebytočným majetkom štátu bez zbytočného odkladu, účelne a s maximálnou hospodárnosťou.
- MV SR nevydalo na prebytočný nehnuteľný majetok rozhodnutie o jeho prebytočnosti, čím konalo v rozpore s ustanovením § 3 ods. 3 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého rozhodnutie o prebytočnosti majetku štátu musí byť písomné a musí obsahovať najmä označenie prebytočného majetku štátu a jeho identifikačné údaje.
- MV SR za obdobie siedmich rokov nenaložilo zodpovedne s nevyužívaným nehnuteľným majetkom štátu, čím konalo v rozpore s ustanovením § 3 ods. 3 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého bol správca majetku štátu povinný naložiť s prebytočným majetkom štátu bez zbytočného odkladu, účelne a s maximálnou hospodárnosťou.
- Pri riadnych inventarizáciách majetku MV SR nezaradilo prebytočný nehnuteľný majetok do zoznamu prebytočného majetku, čím nekonalo v súlade s vlastným nariadením č. 77/2015 o postupe pri vykonávaní inventarizácie majetku, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov (čl. 10 ods. 1 písm. e).
- MV SR takmer rok v procese nakladania s prebytočným nehnuteľným majetkom nepokračovalo.

KA-019/2022/1033 – Vykazovanie majetku a záväzkov v individuálnej účtovnej závierke Ministerstva životného prostredia SR a Ministerstva školstva, vedy, výskumu a športu SR a organizácií v jeho pôsobnosti

Kontrolované subjekty: MŽP SR a MŠVVaŠ SR

Kontrolované obdobie: 2018 až 2020 a súvisiace obdobia

²⁹ Všetky zistenia z kontrol je možné nájsť v datasetoch na stránke NKÚ SR: <https://www.nku.gov.sk/datasety>.

- Do databázy CEM nebol vložený nehnuteľný majetok evidovaný na LV č. 8938. Kontrolovaný subjekt tak nepostupoval v súlade s § 3c ods. 3 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého údaje do centrálnej evidencie majetku alebo ich zmeny vkladá správca do 30 dní po vzniku skutočností uvedených v ods. 2 alebo ich zmene.
- Kontrolovaný subjekt tým, že s neupotrebitelným hnutelným majetkom nakladal bez písomného Rozhodnutia ministra o neupotrebitelnosti majetku a jeho likvidácii, nepostupoval podľa § 13b ods. 2 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého Rozhodnutie o neupotrebitelnosti majetku štátu musí byť písomné a musí obsahovať najmä označenie neupotrebitelného majetku štátu a jeho identifikačné údaje.
- Kontrolovaný subjekt tým, že nezabezpečil správnosť údajov nehnuteľností v Katastri nehnuteľností SR, nepostupoval v súlade s § 2 ods. 2 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého správca majetku štátu môže nadobúdať majetok len do vlastníctva SR, ani v súlade s § 3 ods. 7 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého je správca majetku povinný zabezpečiť zápisy v katastri nehnuteľností.

KA-005/2023/1070 – Hospodárenie s finančnými prostriedkami a majetkom v organizáciách založených na podporu mládeže

Kontrolované subjekty: Národný inštitút vzdelávania a mládeže, Nadácia Intenda, MŠVVM SR

Kontrolované obdobie: 2018 až 2022 a súvisiace obdobia

- Zo strany IUVENTY došlo k porušeniu § 13 ods. 4 písm. c) ako aj § 13 ods.1 zákona o správe majetku štátu, ktorý, okrem iného hovorí, že správca je povinný ponúknuť dočasne prebytočný nehnuteľný majetok štátu v registri a dohodnúť také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel také alebo porovnateľné nehnuteľnosti. Zároveň sa dopustila porušenia § 3 ods. 4 uvedeného zákona, ktorý okrem iného hovorí, že správca je povinný s dočasne prebytočným majetkom štátu naložiť bez zbytočného odkladu, účelne a s maximálnou hospodárnosťou v súlade s týmto zákonom.
- IUVENTA v kontrolovanom období 2018 – 2022 nedostatočne spravovala zverený majetok štátu a nezabezpečila jeho riadne užívanie v súlade s písm. j) dodatku č. 3 zriaďovacej listiny.
- IUVENTA zároveň nekonala v súlade s § 3 ods. 2 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého je správca oprávnený a povinný majetok štátu užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, nakladať s ním podľa tohto zákona, udržiavať ho v riadnom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a dbať, aby nedošlo najmä k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo zmenšeniu.

KA-016/2023/1033 – Vykazovanie majetku a záväzkov v individuálnych účtovných závierkach vybraných kapitol štátneho rozpočtu

Kontrolované subjekty: KSR SR, KNS SR, PMÚ SR, ÚVO, ÚJD SR, ÚRSO

Kontrolované obdobie: 2019 až 2021 a súvisiace obdobia

- Majetok nadobudnutý prevodom správy – pozemok parc. č. 15294/46 vedený na LV č. 6663, nevedol v evidencii majetku a nezaúčtoval v účtovníctve, nepostupoval v súlade s § 22 ods. 5 Opatrenia MF SR o postupoch účtovania pre ROPO
- Do databázy CEM k 31. 12. 2021 nebol vložený nehnuteľný majetok evidovaný na LV č. 3172, č. 3173 a č. 2941, kontrolovaný subjekt nepostupoval v súlade s § 3c ods. 3 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého údaje do centrálnej evidencie majetku alebo ich zmeny vkladá správca do 30 dní po vzniku skutočností uvedených v ods. 2 alebo ich zmene. Chýbajúce údaje o nehnuteľnom majetku v správe KNS SR boli do CEM vložené v priebehu kontroly NKÚ SR 2. 4. 2023.
- Úrad preukazným spôsobom nevykonával inventúru nehnuteľností (budov a pozemkov), nepostupoval podľa § 29 ods. 1 zákona o účtovníctve, pretože inventarizáciou neoveril či stav majetku v účtovníctve zodpovedá skutočnosti, dokladovou inventúrou, t. j. na základe listov vlastníctva, neoveril skutočný stav nehnuteľností (budov a pozemkov), čím nepostupoval podľa § 30 ods. 1 zákona o účtovníctve, podľa ktorého pri majetku hmotnej povahy sa skutočný stav zisťuje fyzickou inventúrou, a ak je to možné, používa sa kombinácia fyzickej a dokladovej inventúry.
- Kontrolovaný subjekt tým, že do databázy CEM nevložil nehnuteľný majetok, ktorý má v správe, nepostupoval v súlade s § 3c ods. 3 zákona o správe majetku štátu, podľa ktorého údaje do centrálnej evidencie majetku alebo ich zmeny vkladá správca do 30 dní po vzniku skutočností uvedených v ods. 2 alebo ich zmene.

KA-017/2024/1100 – Zrušenie štátneho podniku – Agroinštitút Nitra, štátny podnik

Kontrolované subjekty: MPRV SR, Inštitút znalostného pôdohospodárstva a inovácií, Agrokomplex Národné výstavisko, š. p., Okresný úrad Nitra

Kontrolované obdobie: 2022 až 2024 a súvisiace obdobia

- IZPI nevložil údaje o nehnuteľnom majetku štátu do CEM.
- MPRV SR na určité obdobie stratilo kontrolu nad časťou majetku štátu, ktorá sa dostala do dočasnej správy okresných úradov. Všeobecná hodnota tohto majetku, podľa znaleckého posudku, bola na úrovni 11,1 mil. eur, z toho budovy a pozemky tvorili sumu 10,7 mil. eur. Tento majetok, až do času prevzatia jeho správy okresnými úradmi, nemal žiadneho správcu. V tomto období držal majetok v domnelej správe IZPI, pričom nakladanie s ním mu MF SR nemohlo schváliť, pretože odmietlo uznať oprávnenie tejto príspevkovej organizácie ako správcu a právneho nástupcu štátneho podniku. Nehnuteľný a vymedzený hnuťelný majetok bol v čase ukončenia kontroly prevedený z dočasnej správy do správy IZPI.

Príloha 2: Doplnujúce tabuľky CEM

Tabuľka P1: Informácie zaznamenané v hlavnom datasete CEM

Okruh informácií o majetku	Názov polí v databáze
identifikácia správcu	rezort – kód, rezort, správca - ID správca – IČO, správca
typ vlastníka (štát, iná osoba)	typ vlastníka – kód, typ vlastníka
identifikácia vlastníka nehnuteľnosti, ktorý nie je správcom	iný vlastník – ID, iný vlastník – typ, iný vlastník – IČO, iný vlastník - obchodné meno, iný vlastník – meno, iný vlastník – priezvisko, iný vlastník – ulica, iný vlastník – číslo vchodu , iný vlastník – obec
majetkové a správcovské pomery	podiel na správe majetkový podiel štátu podiel na správe spol. častí majetkový podiel na spol. častiach
identifikácia majetku	typ nehnuteľnosti – kód, typ nehnuteľnosti, ID majetku, ID majetku v prim. IS, ID nehnuteľnosti – rozšírené, názov majetku, popis stavby, stav majetku, stav voči KN, štát kraj, okres, obec, kat. územie – kód, kat. územie, pôv. kat. územie – kód, pôv. kat. územie, číslo, číslo poschodia, ulica, číslo vchodu, súpisné číslo, register, parcelné číslo, číslo LV, umiestnenie stavby
základná charakteristika majetku	počet miestností, počet nadzemných podlaží, počet podzemných podlaží, energetická náročnosť, výmera, výmera v užívaní správcu, výmera v užívaní iných, voľná výmera
druh nehnuteľnosti a spôsob využitia	druh nehnuteľnosti – kód, druh nehnuteľnosti, druh stavby – kód, druh stavby, spôsob využívania – kód, spôsob využívania
informácie o čase užívania stavby	dátum nadobudnutia do správy, druh chránenej nehnuteľnosti, rozostavaný, dátum začiatku užívania, dátum plán. konca užívania, dátum konca užívania
ostatné	dátum vytvorenia, dátum zmeny, poznámka

Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

Tabuľka P2: Evidencia majetku v CEM podľa právnej formy vlastníka kategórie iná osoba

	Stavba, byt a nebytový priestor		Pozemky	
	Počet	Výmera (m ²)	Počet	Výmera (m ²)
Obec (obecný úrad), mesto (mestský úrad)	195	89 238	486	587 023
Štátny podnik	35	15 143	88	188 189
Rozpočtová organizácia	26	13 796	44	27 123
Príspevková organizácia	13	7 152	39	10 824
Verejnoprávna inštitúcia	12	1 998	24	28 883
Samosprávny kraj (úrad samosprávneho kraja)	14	7 128	19	26 635
Fondy	0	0	11	33 388
Spolu verejné organizácie	295	134 454	711	902 066
Podiel na celku (%)	33,2	31,2	29,6	6,5
Spoločnosť s ručením obmedzeným	276	145 350	822	823 405
Akciová spoločnosť	137	76 861	385	227 095
Fyzická osoba - nepodnikateľ	79	34 400	181	93 562
Podnikateľ-fyzická osoba-nezapís. v OR	20	4 368	63	11 664 097
Združenie (zväz, spolok, spoločnosť, klub a i.)	12	3 311	35	13 079
Cirkevná organizácia	9	4 494	25	58 317
Družstvo	8	3 920	25	6 714
Nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby	5	3 017	22	48 465
Pozemkové spoločenstvo	1	33	6	3 417
Poľovnícka organizácia	1	362	6	4 496
Nezisková organizácia	1	15	2	19
Európska spoločnosť	1	976	1	976
Záujmové združenie právnických osôb	1	157	1	0
Komanditná spoločnosť	0	0	1	157
Spolu súkromné* organizácie	551	277 262	1 575	12 943 798
Podiel na celku (%)	62,0	64,4	65,5	92,9
<i>Spolu nezistená právna forma</i>	<i>43</i>	<i>18 819</i>	<i>117</i>	<i>89 527</i>
<i>Podiel na celku</i>	<i>4,8</i>	<i>4,4</i>	<i>4,9</i>	<i>0,6</i>

Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.

Tabuľka P3: Prehľad stavieb podľa druhu

Druh stavby	Celkovo		Z toho vlastník „iná osoba“		Podiel vo vlastníctve inej osoby (%)	
	Počet	Výmera	Počet	Výmera	Počet	Výmera
Iná budova	2 771	2 048 940	173	91 872	6,2	4,5
Administratívna budova	1 219	1 307 806	177	125 632	14,5	9,6
Budova zdravotníckeho a sociálneho zariadenia	541	1 140 473	23	12 733	4,3	1,1
Budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum	777	808 652	57	27 054	7,3	3,3
Budova pre kultúru a na verejnú zábavu	96	186 527	3	1 006	3,1	0,5
Priemyselná budova	160	140 963	22	22 453	13,8	15,9
Budova ubytovacieho zariadenia	116	134 107	12	3 629	10,3	2,7
Rodinný dom	678	115 414	19	6 573	2,8	5,7
Samostatne stojaca garáž	861	92 462	24	2 691	2,8	2,9
Poľnohospodárska budova	128	52 765	6	941	4,7	1,8
Budova pre šport a na rekreačné účely	115	44 438	15	5 879	13,0	13,2
neuvedené	95	41 150	95	41 150	100,0	100,0
Budova lesného hospodárstva	321	35 136			0,0	0,0
Budova technickej vybavenosti sídla	194	29 656	6	763	3,1	2,6
Bytový dom	81	27 326	10	4 663	12,3	17,1
Budova obchodu a služieb	67	25 948	44	16 770	65,7	64,6
Iná dopravná a telekomunikačná budova	38	23 137	13	2 751	34,2	11,9
Rozostavaná budova	9	22 132			0,0	0,0
Polyfunkčná budova	30	21 864	20	2 444	66,7	11,2
Budova železníc a dráh	39	17 513	23	7 692	59,0	43,9
Budova letísk	7	3 842	5	937	71,4	24,4
Budova na vykonávanie náboženských aktivít, krematóriá a domy smútku	3	2 526	1	2 139	33,3	84,7
Budova pre správu a údržbu diaľnic a rýchlostných ciest	1	75			0,0	0,0
Inžinierska stavba	4	56			0,0	0,0
Spolu	8 351,0	6 322 906	914	430 535	10,9	6,8

Zdroj: CEM k 30. 11. 2025.