



OBEC Panické Dravce, Obecné zastupiteľstvo

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Panické Dravce

Obecné zastupiteľstvo v Panických Dravciach na základe ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zákona č. 137/2023 Z.z., určuje tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Panické Dravce

Článok 1 Úvodné ustanovenia

(1) Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

(2) Prebytočným je majetok obce, ktorý obec prostredníctvom svojich orgánov alebo správcov trvale nepoužíva na plnenia svojich úloh. Prebytočný majetok môže obec dať do nájmu, výnimočne aj výpožičky alebo tento odpredať.

(3) Neupotrebitelným je majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť nemôže už slúžiť svojmu pôvodnému účelu.

Článok 2 Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce

(1) Obecné zastupiteľstvo schvaľuje vždy:

- a. prebytočnosť nehnuteľného majetku obce,
- b. spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce vrátane schválenia samotného prevodu na základe právnych úkonov s výnimkou prípadu, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu *1),
- c. podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- d. prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce na základe právnych úkonov, ktorého zostatková cena je 5 000 € a viac,
- e. zverenie majetku obce do správy správcovi v prípade hnutel'ného majetku nad hodnotu 5000 € a nehnuteľného majetku,
- f. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
- g. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa hnutel'ného majetku nad hodnotu 5000 €,
- h. odpustenie, odpis, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 100 €,

- i. vklad majetku obce do majetku obcou zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností a iných právnických osôb a vklad do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti,
- j. zmenu účelového určenia majetku obce, ktorý obec nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti, taktiež vklad takéhoto majetku do obchodnej spoločnosti alebo jeho použitie na založenie právnickej osoby a prebytočnosť takéhoto majetku, pričom o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti hnutelnej veci podľa tohto písmena v hodnote 3 500 € alebo nižšej bude v súlade s § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí rozhodovať starosta obce, alebo ním, poverený zamestnanec obce [*2] ,
- k. nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce[*3] ,
- l. nadobudnutie hnutelnej veci, ktorej obstarávacía cena je vyššia ako 5000 €
- m. zriadenie vecného bremena na majetku obce,
- n. nájom nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako 2 rokov,
- o. nájom nehnuteľného majetku obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov*2),
- p. koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov *3),
- q. výpožičku nehnuteľného majetku obce,
- r. zriadenie záložného práva alebo predkupného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnutelný majetok obce v zostatkovej hodnote nad 2000 €,
- s. prijatie úveru, pôžičky alebo iného návratného zdroja financovania,
- t. prevzatie záväzku z úveru, dlhu alebo inej pôžičky právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
- u. zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor,
- v. koncesné zmluvy na stavebné práce alebo služby,
- w. iné, vyššie neuvedené prípady nakladania s majetkovými právami obce nad hodnotu 5000 €.

(2) V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, pokiaľ nie je právnym predpisom ustanovené, že rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok 3 **Správa majetku obce**

(1) Obec môže dať svoj majetok do správy správcovi, ktorým je rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená obcou.

(2) Zverenie majetku do správy sa vykonáva písomnou zmluvou a písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí majetku.

(3) Obec môže poveriť výkonom správy aj iný subjekt ako správcu, a to na základe nepomenovanej zmluvy podľa predpisov obchodného práva.

(4) Majetok, ktorý nie je v správe žiadneho správcu, spravuje obecný úrad.

(5) Obec môže správcovi odňať správu majetku, ak:

- a. správca riadne nevykonáva svoje povinnosti a napriek upozorneniu nedošlo k náprave,
- b. ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku.

Článok 4

Niektoré ustanovenia o prevodoch majetku obce

- (1) Pri prevodoch majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
- (2) Náklady na vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku znáša žiadateľ o majetok obce. Znalecký posudok obstaráva obec.
- (3) Žiadateľ je povinný mať ku dňu podania žiadosti vyrovnané všetky záväzky voči obci.
- (4) V prípade obchodnej verejnej súťaže starosta menuje minimálne trojčlennú komisiu na vyhodnotenie ponúk. Táto komisia vykoná vyhodnotenie doručených ponúk v zmysle podmienok súťaže a výsledné odporúčanie predloží na schválenie obecnému zastupiteľstvu.
- (5) Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí] môže byť najmä objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prevodu majetku obce, napríklad reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa, riziko špekulatívneho konania, malá výmera alebo neprístupnosť žiadaného pozemku, nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy prevodu majetku obce a pod.**
- (6) Pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné kúpnu cenu znížiť len v prípade, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako hodnota tohto majetku, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.

Článok 5

Nájom majetku obce

- (1) Majetok obce možno prenechať do dočasného užívania formou nájmu, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.
- (2) Pri nájme majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
- (3) Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9aa ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí] môže byť najmä objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prenájmu majetku obce, napríklad reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa, riziko špekulatívneho konania, malá výmera alebo neprístupnosť žiadaného pozemku, nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy nájmu majetku obce a pod.
- (4) Pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné výšku nájomného znížiť len v prípade, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako výnos z tohto nájmu, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.

Článok 6

Výpožička majetku obce

- (1) Majetok obce možno dať do výpožičky, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.
- (2) Zmluvu o výpožičke možno uzavrieť najdlhšie na dobu jedného roka.

Článok 7

Pohl'adávkvy obce

- (1) Obec a správcovia sú povinní pohľadávky obce riadne evidovať, včas uplatňovať a vymáhať.
- (2) Zo závažných dôvodov, najmä sociálnych, je možné na žiadosť dlžníka pohľadávku obce celkom alebo sčasti odpustiť alebo upustiť od jej vymáhania. Tomu istému dlžníkovi je možné odpustiť pohľadávku alebo upustiť od jej vymáhania iba raz v kalendárnom roku.
- (3) Dlžníkovi obce, ak je ním fyzická osoba, možno povoliť splátky alebo povoliť odklad zaplatenia pohľadávky obce dlžníkom písomne uznanej čo do dôvodu a výšky, prípadne priznanej právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, ak tento bez svojho zavinenia nemôže pohľadávku obce alebo splátku zaplatiť v čase splatnosti.
- (4) V prípade, ak je zo všetkých okolností zrejmé, že pohľadávka je nevyžiteľná (napr. z dôvodu, že je premlčaná, je sporná a pod.), prípadne jej vymáhanie je neefektívne, je možné rozhodnúť o trvalom upustení od jej vymáhania a jej odpísania [článok 2 ods. 1 písm. h) týchto zásad].
- (5) Vymáhanie daňových pohľadávok sa riadi osobitným predpisom*4).

Článok 8

Nakladanie s cennými papiermi

- (1) Emisia cenných papierov obce podlieha predchádzajúcemu schváleniu obecným zastupiteľstvom.
- (2) Nakladanie s cennými papiermi schvaľuje obecné zastupiteľstvo pri primeranom použití ustanovení o prevodoch majetku obce.

Článok 9

Uplatňovanie práv spoločníka v právnických osobách s účasťou obce

- (1) Práva obce ako spoločníka v obchodných spoločnostiach a iných právnických osobách vykonáva starosta ako štatutárny orgán obce, prípadne zamestnanec obecného úradu ním poverený.
- (2) Zástupcovia obce v orgánoch právnických osôb s účasťou obce sú povinní svoju činnosť vykonávať výlučne s prihliadaním na najlepší záujem obce a o každom svojom konaní v týchto orgánoch bez zbytočného odkladu informovať starostu.

Článok 10

Vyradenie majetku obce a likvidácia škôd na majetku obce

- (1) Pre potreby vyradovania majetku obce a likvidácie škôd na ňom starosta vymenuje škodovú a vyradovaciu komisiu.
- (2) Škodová a vyradovacia komisia rozhoduje o podnetoch na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitel'ného majetku obce, ak o tom nerozhoduje obecné zastupiteľstvo.
- (3) Každý návrh na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitel'ného majetku musí byť riadne odôvodnený, pričom musí obsahovať jeho popis, obstarávaciu a zostatkovú hodnotu, návrh na naloženie s ním (likvidácia, predaj a pod.).
- (4) Neupotrebitel'nosť majetku obce sa dokumentuje najmä dôkazmi o jeho neupotrebitel'nosti (napríklad znalecký posudok, odborné vyjadrenie). Majetok je prebytočný, ak ho obec nemôže dočasne použiť na plnenie svojich úloh (nemá preň iné využitie).

(4) V prípade škodovej udalosti na majetku obce sa tiež skúma miera zavinenia a možnosť vymáhania náhrady škody.

Článok 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Panické Dravce sú záväzné pre starostu, poslancov obecného zastupiteľstva, zamestnancov obecného úradu a správcov majetku obce.

(2) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Panické Dravce boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Panické Dravce č.12/2023 zo dňa 16.11.2023 a nadobúdajú účinnosť dňa 1.1.2024

(3) Týmto uznesením sa zrušujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Panické Dravce prijaté uznesením OZ č. 7/2019 zo dňa 6.6.2019

V Panických Dravciach dňa 4.12.2023

.....
Atilla Papp
starosta obce

POZNÁMKY POD ČIAROU

[*1] Obec je povinná zachovať účelové určenie majetku, ktorý nadobudla podľa **§ 2b ods. 1 a § 2c** a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti.

*1) Zákon č. **182/1993 Z. z.** o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

[*2] Táto osoba musí byť pre prípady podľa **§ 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí** určená zásadami hospodárenia.

[*3] Je vhodné mať podmienku schválenia nadobudnutia nehnuteľnosti obecným zastupiteľstvom bez ohľadu na hodnotu tejto transakcie. Vzhľadom na svoju povahu môže totiž nehnuteľnosť v budúcnosti svojimi nákladmi zatážovať obec, aj ak bola obci darovaná alebo odpredaná za mimoriadne nízku cenu.

*2) **§ 9aa zákona č. 138/1991 Zb.** o majetku obcí.

*3) Zákon č. **343/2015 Z. z.** o verejnom obstarávaní

*4) Zákon č. **563/2009 Z. z.** o správe daní (**daňový poriadok**).

P O Z N Á M K Y

k novele zákona č. 137/2023 Z.z., ktorým sa dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zákonov :

1 Úvod

Zákonom č. [137/2023 Z. z.](#) (ďalej aj ako „novela“) dochádza s účinnosťou od 1. 11. 2023 k:

- zmene a doplneníu zákona č. [138/1991 Zb.](#) o majetku obcí (ďalej aj ako „[zákon o majetku obcí](#)“),
- doplneníu zákona č. [369/1990 Zb.](#) o obecnom zriadení (ďalej aj ako „[zákon o obecnom zriadení](#)“).

Cieľom tejto poslaneckej novely bolo najmä posilniť preferenciu súťažných foriem predaja a nájmu majetku obce a zvýšenie transparentnosti. Doterajšie slabšie pravidlá totiž umožňovali nakladať s majetkom obce nie vždy najvýhodnejšie pre obec. Dochádzalo napríklad k účelovým rušeniam už vyhlásených obchodných verejných súťaží (prípadne súťaže obsahovali rôzne účelové podmienky) alebo k neodôvodnenému znižovaniu ceny v prípadoch hodných osobitného zreteľa.

2 Zmeny v [zákone o majetku obcí](#)

Najviac zmien je, v samotnom zákone o majetku obcí.

2.1 Nové povinnosti správcu a mestskej časti

Existujúce oprávnenia a povinnosti správcu majetku obce alebo mestskej časti v [§ 6 ods. 3](#) sa doplnili aj o povinnosť majetok obce udržiavať v užívaniashopnom stave a zhodnocovať ho. (čl. I bod 2 novely)

2.2 Vklad majetku do kapitálového fondu

Okrem vkladu majetku obce do základného imania obchodnej spoločnosti alebo jeho použitia na založenie právnickej osoby ([§ 6 ods. 5](#)) sa umožňuje vklad majetku obce aj do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti. (čl. I bod 3 novely)

2.4 Doplnenie obsahu zásad hospodárenia

Zásady hospodárenia s majetkom obce sa doplnili o tieto ďalšie povinné body [[§ 9 ods. 1 písm. g\) – j\)](#), čl. I bod 5 novely]:

- **kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný. Dôvodová správa pritom hovorí, že prebytočný majetok je taký, ktorý je určený na predaj alebo prenájom. Prebytočný majetok zase podľa nej je nefunkčný majetok obce, ktorý je odpadom určeným na spracovanie alebo zneškodnenie;**
- **podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa;**
- **dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel;**
- **právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce, čím však nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa [§ 9 ods. 1](#).**

2.5 Zverejňovanie zámeru predaja majetku

Vypúšťa sa podmienka zverejnenia zámeru predaja majetku obce a jeho spôsobu v regionálnej tlači a nahrádza sa voľnejším „iným vhodným spôsobom“. (§ 9a ods. 2, čl. I bod 8 novely)

2.6 Obchodná verejná súťaž

Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli doteraz v zákone o majetku obcí regulované len veľmi skromne a vo zvyšnej časti boli odkázané len na ustanovenia Obchodného zákonníka. Tie sú však v zásade dispozitívneho charakteru, teda obec si ich mohla upraviť odchyľne od zákonnej úpravy. To však prinášalo negatívne javy ako konštrukcia rôznych neštandardných, až diskriminačných a netransparentných podmienok súťaže. Preto sa úprava v zákone o majetku obcí rozširuje.

V prípade, ak v podmienkach obchodnej verejnej súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce, na prevod vlastníctva majetku obce sa bude vyžadovať aj súhlas obecného zastupiteľstva. [§ 9 ods. 2 písm. c], čl. I bod 7 novely] Ak obecné zastupiteľstvo takto prevod neschváli, obec obchodnú verejnú súťaž zruší. (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely)

Podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia. [§ 9 ods. 2 písm. b], čl. I bod 6 novely] Tým sa má zabrániť konštruovaniu rôznych diskriminačných podmienok, ktoré nemajú žiadnu relevanciu a slúžia len na neodôvodnené vylúčenie záujemcov. Takýmito diskriminačnými podmienkami sú podľa predkladateľa novely napr. požiadavky na vzdelanie záujemcu, bezpečnostné preverky, zápis v registri partnerov verejného sektora v čase realizácie obchodnej verejnej súťaže, prípadne na rodisko záujemcu a pod., ak tieto podmienky nemajú žiadnu relevanciu s priebehom alebo výsledkom súťaže.

Návrhy do obchodnej verejnej súťaže bude možné podať len do elektronickej schránky; výnimky budú mať tí, ktorí elektronickej schránky nemajú aktivovanú. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 4, čl. I bod 9 novely)

Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší. (§ 9a ods. 5, čl. I bod 9 novely)

Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov. (§ 9a ods. 6, čl. I bod 9 novely)

Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž v týchto prípadoch (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9 novely):

- ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila,
- ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.

Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa § 9 ods. 2 písm. c) vyžaduje jeho súhlas (pozri vyššie).

Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.

2.7 Priamy predaj

Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (znalecký posudok) pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely)

Lehota na predkladanie cenových ponúk nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely).

Cenové ponuky možno doručiť len prostredníctvom elektronickej schránky; výnimku majú tie subjekty, ktoré elektronickej schránky nemajú. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 11, čl. I bod 9 novely)

Zavádza sa nové (a jediné) kritérium pri tomto spôsobe prevodu majetku obce – najvyššia cena, keďže obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu (§ 9a ods. 12, čl. I bod 9 novely).

2.8 Osobitný zreteľ

Malé zmeny sa týkajú aj prevodov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, konkrétne (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely):

- osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
- zámer previesť majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom“,
- všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,
- znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,
- znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 € alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj

2.9 Výnimky z povinnej minimálnej kúpnej ceny

Aj ak obec prevádza svoj majetok inak ako verejnou súťažou, dražbou alebo priamym predajom, je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku. (§ 9a ods. 16, čl. I bod 10 novely) Výnimkou je prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci a majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa (v prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa však môže byť cena znížená len spôsobom uvedeným v zásadách hospodárenia.

2.10 Predaj hnutel'ného majetku

Zvyšuje sa doterajší limit hodnoty hnutel'nej veci pre výnimku z povinnosti prevádzať ju obchodnou verejnou súťažou, dražbou alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to z 3000 € na 5000 €. (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely)

2.11 Nájom majetku obce

Rozširuje sa okruh výnimiek, pri ktorých nebude potrebné pri prenechávaní majetku obce do nájmu vytvárať súťažné prostredie. Nebude tak teda ani v prípade majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 €. [[§ 9aa ods. 2 písm. c\)](#), čl. I bod 11 novely]

Podobne ako pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa dochádza k analogickým zmenám aj pri prenechaní majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, konkrétne na rozdiel od doterajšej úpravy:

- osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
- zámer prenajať majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom“,
- všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom,

- znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,
- znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 € alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci (pričom zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a zákon č. 401/1990 Zb. môžu stanoviť iné cenové stropy).

Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. (§ 9aa ods. 3, čl. I bod 11 novely) Výnimkou je nájom nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci a nájom majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Pre určenie výšky nájomného podľa vyššie uvedených kritérií potom platí, že sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu (§ 9aa ods. 4, čl. I bod 11 novely), pričom:

- hodnota nájomného sa zaráta bez dane z pridanej hodnoty, ak sa táto uplatňuje,
- hodnota nájomného prijímaná spoluvlastníkmi predmetu sa rozpočítava podľa veľkosti ich podielov; ak veľkosti podielov nie sú určené alebo ich nemožno určiť, považujú sa za rovnaké,
- prijímané hodnoty nájomného na základe viacerých zmlúv sa nesčítavajú,
- do hodnoty nájomného sa zaráta aj predĺženie trvania zmluvy na dobu určitú, ak nájomná zmluva umožňuje jednostranné predĺženie jej trvania,
- pri nájme na dobu neurčitú sa predpokladá, že nájom je uzatvorený na dobu 10 rokov,
- zmluvné sankcie a náklady spojené s užívaním majetku obce sa nezohľadňujú,
- sa predpokladá, že bude poskytnutá najvyššia možná hodnota plnenia z nájomnej zmluvy.

2.12 Možnosť podať žalobu pre nedodržanie podmienok zákona

Doteraz sa podľa § 9b ods. 1 mohla domáhať každá fyzická osoba, ktorá má v obci trvalý pobyt, neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý nebol prevedený v súlade s podmienkami zákona.

Novela medzi oprávnené osoby rozširuje okruh oprávnených osôb na podanie žaloby aj o fyzickú osobu, ktorá vlastní v obci nehnuteľnosť, alebo osobu, ktorá má na veci právny záujem (čl. I bod 12 novely).

Vzhľadom aj na doteraz minimálny záujem o tento nástroj je otázne, či nová právna úprava bude využívaná častejšie. Za problematickú je možné považovať aj podmienku, že osoba „má na veci právny záujem“, teda, ako bude tento pojem vykladaný a aké prípady bude zahŕňať.

3 Zmena v zákone o obecnom zriadení

Novela taktiež uskutočnila (čl. II) doplnenie zákona o obecnom zriadení. Do § 18f ods. 1 sa vložilo nové písmeno i), ktorým sa hlavnému kontrolórovi obce uložila povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 €, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka; obec zverejní výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

4 Účinnosť

Schválená novela nadobudne účinnosť 1. 11. 2023.

Podrobnejšie poznámky k novele zákona o majetku obcí č. 137/2023 Z.z.

Obce dostali po obnovení územnej samosprávy v roku 1990 aj značný majetok. Keďže tento majetok je verejný, hospodárenie a nakladanie s ním si zasluhuje zvláštnu pozornosť a ochranu. Podľa ustanovenia § 8 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. **Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné**, ak osobitný predpis neustanovuje inak (napríklad § 6a ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí).

Podmienky nakladania s majetkom obce upravuje špeciálny zákon, ktorým je zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej aj len ako „zákon o majetku obcí“). Ten priamo vymedzuje niektoré z pohľadu zákonodarcu najzávažnejšie majetkové dispozície, pričom sa tak deje na základe odkazu v ustanovení § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (určovať zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý užíva, schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním). Ostatné je prenechané na úpravu tej-ktorej obce v podobe tzv. zásad hospodárenia s majetkom obce. Ide o dokument, ktorý musí mať prijatý každá obec. Je pritom schvaľovaný obecným zastupiteľstvom. Zákon nestanovuje, či má byť schválenie vo forme uznesenia alebo všeobecne záväzného nariadenia. **Z povahy veci je však vhodnejšie, ak sa tak vykoná uznesením.** Tieto zásady totiž zaväzujú orgány obce a nemali by zaväzovať tretie strany, ako by to bolo v prípade všeobecne záväzného nariadenia, ktoré má povahu právneho predpisu a nie interného aktu (dovnútra obce).

Základný povinný minimálny obsah zásad hospodárenia určuje ustanovenie § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí, podľa ktorého zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä:

- a. práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,
- b. podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,
- c. postup prenechávania majetku do užívania,
- d. nakladanie s cennými papiermi,
- e. ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,
- f. spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom,
- g. kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný,
- h. podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- i. dôvody hodného osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
- j. právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce, čím však nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa § 9 ods. 2 zákona o majetku obcí.

Taktiež podľa § 9 ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí upravujú zásady hospodárenia aj hodnotu, nad ktorú nakladanie s majetkovými právami obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

Rovnako by mali zásady hospodárenia s majetkom obce obsahovať aj určenie hodnoty hnutel'ného majetku obce, nad ktorú prevod jeho vlastníctva schvaľuje obecné zastupiteľstvo [§ 9 ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí]. Zákon síce používa pojem „nad hodnotu určenú

obecným zastupiteľstvom“ bez toho, aby spomenul zásady hospodárenia, ale podľa nášho názoru je nepraktické, aby takéto určenie bolo inde ako práve v zásadách hospodárenia.

Fakultatívne môžu byť v zásadách hospodárenia upravené aj tieto situácie:

- a. obec môže upustiť od vymáhania majetkových práv obce len vtedy, ak dôvody pre trvalé alebo dočasné upustenie určí v zásadách hospodárenia s majetkom obce (§ 10 zákona o majetku obcí),
- b. obec môže za podmienok určených v zásadách hospodárenia s majetkom obce správcovi zveriť do správy ďalší majetok obce alebo odňať správu majetku obce (§ 6a ods. 2 zákona o majetku obcí),
- c. obec môže rozhodnúť o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti hnutelnej veci definovanej v § 7a ods. 1 zákona o majetku obcí[1] so zostatkovou cenou 3 500 € alebo nižšou prostredníctvom zamestnanca určeného zásadami hospodárenia [§ 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí].

Ustanovenie § 9 ods. 2 hovorí výslovne o tom, **ktoré majetkové úkony musia byť vždy schvaľované obecným zastupiteľstvom:**

- a. spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu (tu ide napríklad o prípady povinnosti odpredať obecného bytu nájomcovi podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov),
- b. podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže; podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia,
- c. prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom, alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce,
- d. prevody vlastníctva hnutelného majetku obce nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,
- e. nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia,
- f. vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
- g. koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu (ďalej len „koncesná zmluva“), a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
- h. zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor.

Zároveň sú aj na iných miestach zákona o majetku obcí ďalšie ustanovenia, podľa ktorých niektoré majetkové dispozície sú zverené výlučne obecnému zastupiteľstvu:

- rozhodnutie o skončení povinnosti zachovať účelové určenie majetku, ktorý nadobudla zo zákona od štátu (§ 7a ods. 2),
- prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa [§ 9a ods. 15 písm. f)],
- nájom majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa [§ 9aa ods. 2 písm. e)].

Obecné zastupiteľstvo si môže ponechať právomoc schvaľovať iné prípady, vyššie neuvedené, a to práve v zásadách hospodárenia. **Je teda vždy vecou konkrétnej obce a jej konkrétneho zastupiteľstva, ako si nastaví oprávnenia schvaľovať majetkové dispozície.** Je to veľmi dôležité najmä pre rozlíšenie, kedy je nutný aj predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva, napr. na uzavretie zmluvy. Starosta obce je štatutárnym orgánom obce, ktorý zmluvné vzťahy

uzatvára. Je však len jedným z dvoch orgánov obce (§ 10 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení), druhým je práve obecné zastupiteľstvo. Ak by starosta uzavrel zmluvný vzťah, na ktorý je potrebný predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva, bez takéhoto súhlasu by bol uvedený právny úkon neplatný pre nedostatok vôle (starosta robí právny úkon, ale v tomto prípade na to potrebuje vôľu obecného zastupiteľstva).

Treba povedať, že vzor zásad hospodárenia je skutočne len vzorom, ktorý si môže doplniť, rozšíriť alebo zmeniť každá obec podľa svojich vlastných podmienok.