

URBÁNI & Partners

s.r.o. JUDr. Rastislav Urbáni, PhD., LL.M, advokát
JUDr. Juraj Remšík, LL.M, advokát
JUDr. Ing. Michal Ševčík, PhD., advokát

advokátska kancelária

sídlo: Skuteckého 17, 974 01 Banská Bystrica

zapísaný v zozname Slovenskej advokátskej komory pod č. 133
IČO: 36 646 181, e-mail: starosta@urbanipartners.sk

tel./fax: 048/414 27 46
zn.: MK

Zmeny pri nakladaní s obecným majetkom od 1. 11. 2023

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“).

Zmeny v 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 užívateľskom 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)

2.3 Špeciálna úprava pre Bratislavu a Košice

Novinky sa týkajú aj samosprávy hlavného mesta a Košíc. (§ 6a ods. 2, čl. I bod 5)

Zaviedlo sa právo mestskej časti na primeranú náhradu za zhodnotenie spravovaného majetku, ale iba ak hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice:

- dali mestskej časti predchádzajúci písomný súhlas so zhodnotením svojho majetku,
- určili, čo sa považuje za zhodnotenie majetku,
- odňali mestskej časti správu majetku obce, ktorý v čase odňatia mestská časť využívala na účel, na ktorý jej bol zverený.

Podľa úmyslu zákonodarcu to neznamena, že mestská časť má právo na plnú náhradu vynaložených nákladov, ale ide skôr o ekvivalent vydania bezdôvodného obohatenia, keďže mestská časť užíva majetok zverený do jej správy bezodplatne.

Darovanie:

- nehnuteľný majetok obce môže hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava darovať svojej mestskej časti a opačne aj mestská časť môže darovať svoj nehnuteľný majetok hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava,
- rovnako tak aj v prípade Košíc,
- takto darovať nehnuteľný majetok možno len z dôvodov uvedených v zásadách hospodárenia, o čom rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom sa nepoužije postup podľa § 9a zákona.

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 hodného 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 odchylne 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 (pričom zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a zákon č. 401/1990 Zb. môžu stanoviť iné cenové stropy).

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 – pozri vyššie).

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 prenehávajú 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:

- a. hodnota nájomného sa zaráta bez dane z pridanej hodnoty, ak sa táto uplatňuje,
- b. 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,
- c. prijímané hodnoty nájomného na základe viacerých zmlúv sa nesčítavajú,
- d. do hodnoty nájomného sa zaráta aj predĺženie trvania zmluvy na dobu určitú, ak nájomná zmluva umožňuje jednostranné predĺženie jej trvania,
- e. pri nájme na dobu neurčitú sa predpokladá, že nájom je uzatvorený na dobu 10 rokov,
- f. zmluvné sankcie a náklady spojené s užívaním majetku obce sa nezohľadňujú,
- g. 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.

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.

Účinnosť

Schválená novela nadobudne účinnosť 1. 11. 2023.