**D ô v o d o v á s p r á v a**

# A. Všeobecná časť

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov predkladajú na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Peter Cmorej, Vladimír Ledecký a Ondrej Dostál.

Návrh zákona rieši dva okruhy problémov.

**Prvá časť** návrhu zákona sa týka prevodu majetku Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a mesta Košice na mestské časti. Z praxe vyplynuli závažné problémy vyplývajúce zo súčasnej právnej úpravy, a to jednak úpadok majetku zvereného týmito mestami svojim mestským častiam, ako aj komplikované právne vzťahy pri investičných zámeroch na majetku zverenom mestským častiam.

Oba identifikované problémy vyplývajú z právnej neistoty a s tým vyplývajúcej **neochoty** mestských častí investovať finančné prostriedky do zveľaďovania zvereného majetku. Napriek tomu, že zákon o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy č. 583/2004 Z. z. neobsahuje zákaz investovať finančné prostriedky do zveľaďovania cudzieho majetku, a k danej veci existuje aj usmernenie Ministerstva financií zo dňa 29.5. 2019, samosprávy nie sú ochotné vynakladať finančné prostriedky na zveľaďovanie cudzieho majetku odvolávajúc sa na povinnosť hospodárne nakladať s vlastným majetkom (napríklad § 8 ods. 3 zákona 369/1990 Zb.)

Uvedené vedie napríklad k nasledovným neželaným javom:

* zverený majetok vlastníka upadá, až prestane byť užívaniaschopným,
* mestská časť na svojom území neinvestuje do majetku mesta bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka a dohode o budúcom vzájomnom vysporiadaní / zverení majetku,
* neochota mestskej časti poskytnúť dotácie obyvateľom na realizáciu projektov umiestnených na pozemkoch mesta (napríklad revitalizácia kontajnerového stojiska),
* praktické problémy v súčinnosti mesta a mestských častí aj pri relatívne jednoduchých projektoch (kontajnerové stojisko),
* právne komplikácie pri obstarávaní realizátora, ak je napríklad vlastníkom pozemku mesto a financie poskytuje mestská časť (dohoda o spoločnom obstarávaní, kto je obstarávateľ).

Predkladatelia upozorňujú aj na politickú nepriechodnosť takého konania, ktoré vedie k úbytku finančných prostriedkov mestskej časti / mesta vo forme kapitálových výdavkov a nie je zaň adekvátne protiplnenie vo forme nárastu majetku mestskej časti / mesta. Takéto konanie by bolo zaiste využité politickými oponentmi v politickom zápase a preto sa v praxi obce vyhýbajú investovaniu do cudzieho majetku.

Domnievame sa, že aj keď nie sú uvedené problémy dnes v praxi neriešiteľné, náročnosť ich riešenia odôvodňuje predkladanú legislatívnu zmenu. Legislatívna zmena spočíva v troch bodoch:

1. explicitné uvedenie povinnosti správcu udržiavať zverený majetok v užívania schopnom stave, ako aj majetok zveľaďovať,
2. explicitné uvedenie práva na primeranú náhradu za zhodnotenie majetku vlastníka aj vo vzťahu mesto vs. mestská časť a
3. možnosť mesta bezodplatne sa zriecť majetku v prospech mestských častí, ktorý im predtým zverila.

Domnievame sa, že najmä pri majetku, ktoré mesto nepotrebuje na plnenie svojich úloh, a nemá ani záujem na jeho ďalšom využívaní, mestá využijú možnosť previesť majetok na mestskú časť, čo odbremení od povinností aj samotné mesto. Pri majetku zverenom mestským častiam si predkladatelia od legislatívnej zmeny sľubujú väčšiu investičnú aktivitu mestských častí vo vzťahu k zverenému majetku, minimálne v rozsahu jeho udržiavania v užívania schopnom stave.

**Druhá časť** návrhu zákona sa týka prevodu vlastníctva majetku obce, teda najmä novelizácie §9 a §9a, §9b Zákona o majetku obcí. Obce pri nakladaní so svojim majetkom konajú netransparentne, čo im umožňuje súčasná nedostatočná a nejednoznačná legislatívna úprava, pričom z ich strany dochádza k ľahkovážnemu a nevýhodnému zbavovaniu sa svojho majetku. Uvedené konanie konštatoval aj Najvyšší kontrolný úradu Slovenskej republiky (ďalej len ako „**NKÚ**“) na základe výsledkov vykonanej kontroly nakladania s majetkom v samosprávach obcí.[[1]](#footnote-1)

Návrh novely Zákona o majetku obcí reaguje na potreby aplikačnej praxe v oblasti hospodárenia s majetkom obcí a prevodov vlastníctva ich majetku. Pripravovaná novela sa zameriava na úpravu pravidiel nakladania s majetkom obcí s cieľom zvýšiť jeho transparentné, efektívne a hospodárne nakladanie. Pri prevodoch majetku obcí je dôležité v súlade s ich zákonnou povinnosťou hospodárenia v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia, aby z ich strany nedochádzalo k nehospodárnemu, neefektívnemu či dokonca nezákonnému prevodu majetku.

V aplikačnej praxi dochádza zo strany obcí k nerešpektovaniu a nedodržiavaniu postupov prevodu majetku spôsobmi ustanovenými v Zákone o majetku obcí, k čomu prispievajú aj chýbajúce a nejednoznačné vnútorné pravidlá obcí týkajúce sa tejto oblasti. Návrh novely Zákona o majetku obcí rozširuje výpočet zásad hospodárenia s ich majetkom, ktoré stanovujú kritéria s jeho nakladaním pri prevodoch ako aj nájmoch majetku obce, a majú prispieť k jeho efektívnemu nakladaniu.

Jedným z postupov, na základe ktorého dochádza k prevodu majetku obcí, je obchodná verejná súťaž, pričom Zákon o majetku obcí pri tomto spôsobe prevodu odkazuje na úpravu osobitného zákona, ktorým je zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „**OBZ**“). Niektoré obce predávajú svoj majetok, najmä pozemky, prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže netransparentným spôsobom. Podmienky obchodnej verejnej súťaže vedia obce na základe nedostatočnej legislatívnej úpravy nastaviť tak, aby bol predmetný majetok prevedený na vopred dohodnuté osoby. V praxi sa stáva, že v prípade ak sa do obchodnej verejnej súťaže prihlási a zadá návrh nežiaduca osoba, obec obchodnú verejnú súťaž zruší bez udania dôvodu, a to aj opakovane. K netransparentnému konaniu obcí prispieva aj to, že obce podľa súčasnej právnej úpravy nie sú povinné zverejňovať návrhy predkladané do obchodnej verejnej súťaže a z tohto dôvodu nie je verejne kontrolovateľné, či nedošlo zo strany predkladateľa návrhu k jeho dodatočnej zmene z dôvodu lepšej cenovej ponuky.

Návrh novelizácie reaguje na tieto aplikačné problémy, a to tým spôsobom, že stanovuje verejne kontrolovateľný proces prevodu a nájmu majetku obce obchodnou verejnou súťažou od jej vyhlásenia až po samotný prevod a nájom majetku. Zásadnú zmenu, ktorú novela prináša je stanovenie jediného kritéria, ktorým je ponuka najvyššej ceny, a to pri prevode majetku obce, ako aj pri jeho prenechaní do nájmu.

Na základe navrhovanej novely Zákona o majetku obcí má predkladanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže prebiehať prostredníctvom elektronickej schránky obce a návrhy spolu s cenovou ponukou bude obec povinná zverejniť. Novela zákona umožní obciam odmietnuť návrhy predložené do obchodnej verejnej súťaže, len ak nesplnia jej podmienky a zároveň neponúknu najvyššiu cenu, pričom rieši aj zrušenie obchodnej verejnej súťaže. Do zásad hospodárenia s majetkom obcí novela dopĺňa povinnosť obce upraviť všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na prevod vlastníctva a nájom jej nehnuteľného majetku, ktoré sa použijú pri každom prevode a nájme nehnuteľného majetku obce týmto spôsobom.

V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) Zákona o majetku obcí bol novelou z roku 2010 zavedený osobitný prípad prevodu majetku obce, a to spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhoduje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. V posledných rokoch možno pozorovať jeho nadmerné využívanie zo strany obcí, pričom účelom zavedenia tohto spôsobu prevodu mali byť výnimočné a odôvodnené prípady.

NKÚ uvádza v Správe o výsledku kontroly za rok 2020 týkajúcej sa prevodov nehnuteľného majetku obcí, že pri prevodoch formou tzv. osobitného zreteľa často obce neuvádzali zdôvodnenie nízkej či doslova symbolickej ceny majetku, a len výnimočne kúpna cena zodpovedala trhovej cene alebo znaleckému posudku, ktorý v mnohých prípadoch ani nebol vypracovaný. Návrh novely do zásad hospodárenia obcí práve z vyššie uvedeného dôvodu zavádza povinnosť obecného zastupiteľstva upraviť podmienky pre zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom uvedené sa má vzťahovať aj na prenechanie majetku obce do nájmu. V rámci zásad hospodárenia s majetkom obce návrh novely stanovuje upraviť obecnému zastupiteľstvu dôvody hodné osobitného zreteľa, pričom exemplifikatívne uvádza, že ide najmä o prípady prevodov nehnuteľností s malou výmerou a nízkej hodnoty alebo v odôvodnených prípadoch podpory všeobecne akceptovateľného verejnoprospešného účelu. Návrhom novelizácie sa pri prevodoch majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa dopĺňa do zákonného znenia určenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku podľa osobitného predpisu[[2]](#footnote-2), ktorú bude obec povinná zverejniť najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom spolu so zámerom previesť majetok obce týmto spôsobom. Všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku určenú podľa osobitného predpisu nebude obec povinná zistiť len za podmienok stanovených zákonom,. Navrhované zákonné ustanovenie sa bude vzťahovať aj na prenechanie majetku obce do nájmu.

Dôležitou časťou návrhu novely je vzhľadom na netransparentné prevody majetku zo strany obcí a ich nerešpektovaniu a nedodržiavaniu postupov týchto prevodov spôsobmi ustanovenými v zákone, povinnosť hlavného kontrolóra obce vykonať kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce aspoň raz za kalendárny rok, ako aj povinnosť obce zverejniť výsledky tejto kontroly. Tento návrh však zo systematického zaradenia navrhuje predkladateľ novely zaradiť do zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

V závere sa návrh novely zaoberá možnosťou dovolania sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku obce nebol realizovaný na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom najmenej za cenu stanovenú podľa osobitného predpisu, pričom možnosť dovolania sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku rozširuje aj o iné prípady spôsobov prevodu majetku. Návrh novely Zákona o majetku obcí okrem podmienky trvalého pobytu fyzickej osoby, rozširuje okruh oprávnených osôb dovolania sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku o fyzickú osobu vlastniacu nehnuteľnosť v obci, alebo osobu, ktorá má na veci právny záujem.

Návrh zákona bude mať pozitívny vplyv na rozpočet verejnej správy (ekonomickejšie nakladanie s majetkom obce). Návrh zákona nebude mať vplyv na podnikateľské prostredie. Návrh zákona nebude mať vplyv na životné prostredie ani na informatizáciu spoločnosti. Rovnako nebude mať návrh zákona žiadne sociálne vplyvy a ani vplyvy na manželstvo, rodičovstvo a rodinu. Návrh zákona tiež nebude mať negatívny vplyv na služby verejnej správy pre občana.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.

**B. Osobitná časť**

**K čl. I**

**K bodu 1**

V § 6 ods. 3 sa dopĺňa oprávnenie a zároveň povinnosť správcu alebo mestskej časti majetok obce v užívaniaschopnom stave a zhodnocovať ho, to všetko v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestská časť tiež v súlade so štatútom mesta.

**K bodu 2**

Z § 6 ods. 4 sa vypúšťa prvá veta, ktorá uvádza, že správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. To z dôvodu, že druhá veta tohto odseku jasne stanovuje, že majetok, ktorý správca nadobúda je vlastníctvom obce.

**K bodu 3**

V § 6 sa za odsek 4 vkladá nový odsek 5, ktorý dopĺňa právo správcu na primeranú náhradu za zhodnotenie majetku vlastníka. To za účelom aby bol správca motivovaný čo najlepšie zhodnocovať majetok vlastníka. Zároveň sa novým odsekom dopĺňa možnosť Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava a mesta Košice bezodplatne previesť do vlastníctva mestských častí nehnuteľný majetok, ktorý im zverili. To z dôvodu, že mestské časti často neinvestujú do majetku mestu bez predchádzajúceho súhlasu vlastníka a dohody o budúcom vzájomnom vysporiadaní, zároveň sú neochotné poskytovať dotácie na realizáciu projektov umiestnených na pozemkoch mesta a podobne. Keby Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice previedlo bezodplatne do vlastníctva mestských častí taký majetok, ktorý mesto nepotrebuje na plnenie svojich úloh a ani nemá záujem na jeho ďalšom využívaní, odbremení to od povinností aj samotné mestá. Zároveň sa predpokladá, že mestské časti vyvinú väčšiu investičnú aktivitu vo vzťahu k majetku, ktorý im bude prevedený do vlastníctva, a to minimálne v rozsahu jeho udržiavania v užívania schopnom stave.

**K bodu 4**

Do § 9 ods. 1 sa dopĺňajú nové písmená, ktoré rozširujú predmet, ktorý majú upraviť zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo. Podľa písmena g) majú také zásady upraviť aj všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce a prenechanie nehnuteľného majetku obce do nájmu, ktoré sa použijú pri každom prevode a prenechaní nehnuteľného majetku obce do nájmu spôsobom obchodnej verejnej súťaže. To z dôvodu, že v súčasnosti sú podmienky takých obchodných verejných súťaží nedostatočne legislatívne upravené. Obce preto potrebujú dostatočné a jasné vymedzenie všeobecných podmienok obchodných verejných súťaží, ktoré by mohli použiť pri každom prevode vlastníctva nehnuteľného majetku obce a prenechaní nehnuteľného majetku obce do nájmu spôsobom obchodnej verejnej súťaže. Písmenom h) sa dopĺňa, aby zásady hospodárenia s majetkom obce upravili aj kritériá pre určenie prebytočného a neupotrebiteľného majetku obce na účely prevodu vlastníctva majetku obce a prenechania majetku obce do nájmu. Stanovením jasných kritérií sa zjednoduší proces určovania prebytočného a neupotrebiteľného majetku a nebudú vznikať rozdiely v procese rozhodovania o takom majetku. Písmeno i) ustanovuje, aby zásady hospodárenia s majetkom obce upravili aj 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. Toto ustanovenie je potrebné doplniť z dôvodu, že pri prevodoch formou tzv. osobitného zreteľa často obce neuvádzali zdôvodnenie nízkej či doslova symbolickej ceny majetku, a len výnimočne kúpna cena zodpovedala trhovej cene alebo znaleckému posudku, ktorý v mnohých prípadoch ani nebol vypracovaný. Preto sa zavádza povinnosť obecného zastupiteľstva upraviť podmienky pre zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom uvedené sa má vzťahovať aj na prenechanie majetku obce do nájmu. Z toho istého dôvodu sa navrhuje doplniť aj písmeno j), podľa ktorého zásady hospodárenia s majetkom obce majú upravovať aj dôvody hodného osobitného zreteľa, pričom ide najmä o prípady prevodov a nájmov nehnuteľností s malou výmerou a nízkej hodnoty, či v odôvodnených prípadoch podpory všeobecne akceptovateľného verejnoprospešného účelu. Novelou sa do § 9 ods. 1 dopĺňa aj písmeno k), podľa ktorého by zásady hospodárenia s majetkom obce mali upraviť aj právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce; a to bez toho, aby tým bola dotknutá schvaľovacia právomoc obecného zastupiteľstva podľa odseku 2.

Návrhom novelizácie sa pri prevodoch majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa dopĺňa do zákonného znenia určenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku podľa osobitného predpisu[[3]](#footnote-3), ktorú bude obec povinná zverejniť najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom spolu so zámerom previesť majetok obce týmto spôsobom. Všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku určenú podľa osobitného predpisu nebude obec povinná zistiť len za podmienok stanovených zákonom,. Navrhované zákonné ustanovenie sa bude vzťahovať aj na prenechanie majetku obce do nájmu. Táto úprava je potrebná pre zvýšenie transparentnosti procesu nakladania s majetkom obce.

**K bodu 5**

Zmenou ustanovenia § 9a ods. 2 sa navrhuje, aby obec mala povinnosť zverejniť nielen svoj zámer predať, ale aj prenajať svoj majetok a jeho spôsob. Zároveň sa ruší povinnosť obce zverejniť taký svoj zámer v regionálnej tlači.

**K bodu 6**

Ruší sa povinnosť obce zverejniť svoj zámer predať a prenajať svoj majetok a jeho spôsob v regionálnej tlači. Postačí zverejnenie na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú. Také zverejnenie musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.

**K bodu 7**

V § 9a sa za odsek 3 vkladajú odseky 4, 5, 6, 7 a 8. Tieto nové odseky majú za cieľ zvýšiť transparentnosť konania obcí pri nakladaní so svojim majetkom. Odsekom 4 sa upravuje, aby sa návrhy do obchodnej verejnej súťaže podávali výhradne cez elektronickú schránku. Všetky podané návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa následne musia zverejniť do 5 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli obce a natrvalo na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú. Vďaka povinnému zverejňovaniu všetkých návrhov sa okrem iného docieli to, že bude možné napríklad odkontrolovať, či nedošlo zo strany predkladateľa návrhu k jeho dodatočnej zmene z dôvodu lepšej cenovej ponuky. Zároveň sa celý proces prevodu a nájmu majetku obce obchodnou verejnou súťažou stane verejne kontrolovateľný, a to od jeho vyhlásenia, až po samotný prevod alebo nájom majetku. Odsekom 5 sa dopĺňa, že obec prevedie svoj majetok navrhovateľovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a zároveň ponúkne najvyššiu cenu. Stanovuje sa tak jediné kritérium prevodu, ktorým je ponuka najvyššej ceny, a to pri prevode majetku obce, ako aj pri jeho prenechaní do nájmu. Tým sa spresňuje aj postup obcí pri vyhodnocovaní predložených návrhov. Odsekom 6 sa dopĺňa, že obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nesplnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Toto ustanovenie takisto prispieva k zvýšeniu transparentnosti obcí pri posudzovaní a vyhodnocovaní predložených návrhov. K návrhom, ktoré nespĺňajú podmienky obchodnej verejnej súťaže, obec neprihliada. Podľa odseku 7 môže obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž, len 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 v zmysle tohto odseku rozhodne obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých predkladateľov návrhov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia zrušenia. Doplnením tohto ustanovenia sa má okrem iného zabrániť tomu, aby obec zrušila obchodnú verejnú súťaž bez udania dôvodu. Podľa navrhovanej úpravy bude môcť obec zrušiť obchodnú verejnú súťaž len z dôvodov uvedených v tomto ustanovení, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže bude rozhodovať obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. O takom zrušení bude obec musieť bezodkladne upovedomiť všetkých predkladateľov návrhov, a to aj s uvedením odôvodnenia takého zrušenia. Odsekom 8 sa dopĺňa, že zrušenie obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením jej zrušenia obec uverejní spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže. Zverejnenie zrušenia obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením zabezpečí verejnú kontrolu takého postupu aj zo strany verejnosti, čím sa prispeje k transparentnosti celého procesu obchodnej verejnej súťaže.

**K bodu 8**

Navrhovaným § 9a ods. 10 sa predlžuje minimálna doba, po ktorú je obec povinná zverejniť zámer predať svoj majetok priamym predajom, a to z 15 dní na 30 dní, pričom sa zároveň dopĺňa, že také zverejnenie má byť urobené na úradnej tabuli obce a natrvalo na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú.

**K bodu 9**

V § 9a sa za odsek 10 navrhuje vložiť nové odseky 11 a 12. Podľa nového odseku 11 je obec povinná zverejniť cenové ponuky všetkých záujemcov o odkúpenie majetku obce priamym predajom do 5 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručenie cenových ponúk, a to minimálne na dobu 30 dní na úradnej tabuli a natrvalo na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú. Aj pri priamom predaji majetku obce sa teda dopĺňa povinnosť zverejniť cenové ponuky všetkých záujemcov, aby proces priameho predaja majetku obce bol kontrolovateľný verejnosťou a transparentný. Novým odsekom 12 sa tiež stanovuje, že pri prevode majetku priamym predajom podľa odseku 1 písm. c) prevedie obec svoj majetok navrhovateľovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu, čím sa jasne stanovuje jediné kritérium prevodu majetku priamym predajom, a to najvyššia cena.

**K bodu 10**

Podľa § 9a ods. 14 obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 13; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, v ktorej má obec väčšinový obchodný podiel.

**K bodu 11**

Ide o legislatívno-technickú úpravu.

**K bodu 12**

V § 9a ods. 15 sa uvádza, že ustanovenia predchádzajúcich odsekov sa nepoužijú pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený. Zároveň zostáva zachované, že zámer previesť majetok týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku určenú podľa osobitného predpisu je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby. Do ods. 15 sa pri prevodoch majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa vkladajú ustanovenia o stanovení všeobecnej hodnoty majetku podľa osobitného predpisu, ktorým je Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, pričom také stanovenie nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov. Zároveň sa dopĺňa, že všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku určenú podľa uvedeného osobitného predpisu nie je obec povinná zabezpečiť v prípade, ak hodnota prevádzaného majetku obce nepresiahne 5 000 eur; hodnotu majetku pre potreby posúdenia určenia hodnoty prevádzaného majetku podľa predchádzajúcej vety za bodkočiarkou, určí obec preukázateľným porovnaním s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

**K bodu 13**

V § 9a odsek 16 sa stanovuje, že tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to 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. Zároveň sa stanovujú výnimky z tohto ustanovenia a to na

1. hnuteľnú vec vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
2. nájom majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
3. nájom majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne sumu 20 000 eur,
4. pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného určenú podľa osobitného predpisu je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby,
   1. stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného určenej podľa osobitného predpisu pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa nesmie byť v deň schválenia nájmu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov,
   2. všeobecnú hodnotu nájomného určenú podľa osobitného predpisu nie je obec povinná zabezpečiť v prípade, ak hodnota nájomného počas celej doby nájmu úhrnne nepresiahne 20 000 eur; hodnotu nájomného pre potreby posúdenia určenia hodnoty nájomného podľa predchádzajúcej vety za bodkočiarkou, určí obec preukázateľným porovnaním s obdobným nájmom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na uzatvorenie nájmu obdobnej veci,
5. nájom nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci.

**K bodu 14**

V § 9a sa za odsek 16 vkladajú nové odseky 17 a 18. Podľa odseku 17 hodnota nájomného plnenia, ktoré tvoria viaceré čiastkové alebo opakujúce sa plnenia podľa odseku 16 písm. d) bod 2 sa určí ako úhrn obci poskytovaných finančných prostriedkov. Zároveň sa stanovujú zásady na účely určenia hodnoty nájomného, a to

1. všetky hodnoty plnenia sa použijú bez dane z pridanej hodnoty, ak sa táto uplatňuje,
2. u spoluvlastníkov sa prijímaná hodnota plnenia rozpočítava podľa veľkosti podielov spoluvlastníkov; ak veľkosti podielov nie sú určené alebo ich nemožno určiť, má sa za to, že podiely sú rovnaké,
3. u dvoch alebo viacerých zmlúv sa prijímané hodnoty plnenia podľa viacerých zmlúv nesčítavajú,
4. opakujúce plnenie sa sčítava počas celého dohodnutého trvania zmluvy vrátane predĺženia trvania zmluvy podľa písmena e),
5. pri zmluve na dobu určitú s možnosťou jednostranného predĺženia trvania zmluvy k predĺženiu trvania zmluvy dôjde,
6. pri zmluve, ktorá obsahuje zákonné dôvody alebo zmluvné dôvody na jej predčasné ukončenie, tieto dôvody nenastanú,
7. pri zmluve umožňujúcej navýšenie pôvodne predpokladanej hodnoty nájomného plnenia k navýšeniu hodnoty plnenia dôjde, ak je hodnota plnenia navýšenia vyjadrená veličinou známou v čase uzatvárania zmluvy,
8. pri zmluve majúcej rámcový charakter dôjde k čerpaniu maximálneho rámca prijímaných hodnôt; ak je účastníkov rámcovej zmluvy viac, dôjde k čerpaniu maximálneho rámca prijímaných hodnôt u každého účastníka rámcovej zmluvy,
9. najvyššia možná hodnota plnenia zo zmluvy bude poskytnutá,
10. zmluvné sankcie sa nezohľadňujú,
11. ak ide o zmluvu, ktorá je uzavretá na dobu neurčitú, alebo o zmluvu, z ktorej nie je zrejmé a pri vynaložení náležitej odbornej starostlivosti nemožno predpokladať, či hodnota nájomného plnenia prekročí hodnotu plnenia podľa odseku 16 písm. d) druhého bodu, vzniká obci povinnosť stanovenia všeobecnej hodnoty nájomného určenej podľa osobitného predpisu22d) pred prijatím plnenia, ktorého poskytnutím má dôjsť k prekročeniu hodnoty plnenia podľa odseku 16 písm. d) druhého bodu.

Odsekom 18 sa dopĺňa, že ustanovenia odseku 17 sa na jednorazovo poskytnuté plnenie podľa odseku 15 písm. e) bod 2 použijú primerane. Zároveň odsek 18 obsahuje legislatívno-technickú úpravu týkajúca sa označovania doterajších odsekov.

**K bodu 15**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 16**

Medzi osoby oprávnené domáhať sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, sa dopĺňa aj fyzická osoba, ktorá v obci vlastní nehnuteľnosť, ako aj osoba, ktorá má na veci právny záujem. Vzhľadom na výrazné doplnenie podmienok prevodu majetku obce v § 9a, sa § 9b ods. 1 upravuje tak, fyzická osoba, ktorá má v obci trvalý pobyt alebo vlastní v obci nehnuteľnosť, alebo osoba, ktorá má na veci právny záujem, sa môže domáhať neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku obce nebol realizovaný v súlade s § 9a tohto zákona.

**K čl. II**

Dopĺňa sa povinnosť hlavného kontrolóra obce vykonať kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce aspoň raz za kalendárny rok a povinnosť obce zverejniť výsledky takejto kontroly na svojej úradnej tabuli a na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú. Navrhovaná úprava je reakciou na netransparentné prevody majetku zo strany obcí a ich nerešpektovaniu právnych predpisov pri takých prevodoch.

**K čl. III**

Navrhuje účinnosť zákona na 1. januára 2023.

1. Správa o výsledku kontroly 2020 - Prevody nehnuteľného majetku obcí: <https://www.nku.gov.sk/documents/10157/265201/96680-0-110.pdf> [↑](#footnote-ref-1)
2. Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov [↑](#footnote-ref-2)
3. [↑](#footnote-ref-3)