

ŽOD 23/B

Návrh zmien a doplnkov zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

(návrh VIA IURIS – Centrum pre práva občana)

Text novely:

V § 9 sa vypúšťa ods. 4, 5 a 6.

Za § 9 sa vkladá nový § 9a, ktorý znie:

9a

- (1) Prevody vlastníctva majetku obce musia byť vždy realizované na základe obchodnej verejnej súťaže 22b), alebo dražbou 22c) alebo priamym predajom najmenej za cenu stanovenú podľa osobitného predpisu 22d), ak tento zákon neustanovuje inak. Zámer predať alebo zameniť nehnuteľnosť, prenajat' ju alebo ju poskytnúť ako výpožičku obec zverejní na úradnej tabuli najmenej 30 dní pred rozhodnutím príslušného orgánu, ak tento zákon neustanovuje inak. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná, ak je predmetom evidencie katastra nehnuteľností, musí byť pri zverejnení vymedzená údajmi katastra nehnuteľností.
- (2) Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní na svojej úradnej tabuli, na internetovej adrese obce, ak ju má obec zriadenú, a iným spôsobom v obci obvyklým a to minimálne na dobu 30 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do verejnej obchodnej súťaže. Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní aj v regionálnej tlači. Po splnení súťažných podmienok je rozhodujúcim kritériom pre prijatie návrhu najvyššia cena. Do ceny možno započítať hodnotu zamieňanej nehnuteľnosti, stanovenú podľa osobitného predpisu 22d).
- (3) Oznámenie o dražbe 22c) uverejní obec aj na internetovej adrese obce, ak ju má obec zriadenú, a iným spôsobom v obci obvyklým a to minimálne na dobu 30 dní pred dňom otvorenia dražby.
- (4) Pri priamom predaji majetku obce, nesmie byť znalecký posudok v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako šest mesiacov.
- (5) Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci
- a) starostom obce,
 - b) poslancom obecného zastupiteľstva,
 - c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
 - d) prednóstom obecného úradu,
 - e) zamestnancom obce,
 - f) hlavným kontrolórom obce,
 - g) blízkou osobou 22e) osôb uvedených v písmenach a) až f).
- (6) Priamy predaj majetku sa neuskutoční ani 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 5; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec

(8) Obec nie je povinná postupovať podľa ods. 1 až 7 tohto ustanovenia pri prevode

- a) bytu alebo pozemku podľa osobitného predpisu, 22f)
- b) pozemku zastavaného stavbou, ktorá je vo vlastníctve nadobúdateľa,
- c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, 22g)
- d) hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 EUR.
- e) nezastavaného pozemku vo vlastníctve obce, ak jeho výmera nepresahuje 200 m² v intraviláne a 500 m² v extraviláne obce,
- f) majetku obce na účely poskytovania starostlivosti zariadeniu sociálnych služieb, 22h) zdravotníckemu zariadeniu, 22i) škole alebo školskému zariadeniu, 22j) ak ide o právnickú osobu, ktorá nie je podnikateľom 22k) a preukázateľne počas najmenej jedného roka poskytuje starostlivosť v zariadení sociálnych služieb, 22h) v zdravotníckom zariadení 22i) alebo je najmenej jeden rok zaradené do siete škôl a školských zariadení, 22j).

(9) V prípade nedodržania povinností podľa odsekov 1 až 7 tohto ustanovenia sú zmluvy, na základe ktorých sa tieto prevody mali uskutočniť, od začiatku neplatné 22l). Povinnosti pri nakladaní s majetkom obce podľa odsekov 1 až 7 sa vzťahujú aj na správca.

(10) Postup podľa odseku 1 až 7 je obec povinná uplatniť aj pri prenechávaní majetku obce do užívania, okrem prenechania do užívania

- a) majetku obce na účely poskytovania starostlivosti zariadeniu sociálnych služieb, 22h) zdravotníckemu zariadeniu, 22i) škole alebo školskému zariadeniu, 22j) ak ide o právnickú osobu, ktorá nie je podnikateľom 22k) a preukázateľne počas najmenej jedného roka poskytuje starostlivosť v zariadení sociálnych služieb, 22h) v zdravotníckom zariadení 22i) alebo je najmenej jeden rok zaradené do siete škôl a školských zariadení, 22j).
- b) majetku obce na účely realizovania činnosti mimovládnej organizácie v súlade s jej predmetom činnosti.

c) hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 1700 EUR.

d) majetku obce na dobu kratšiu ako 3 mesiace.

e) majetku obce na dobu kratšiu ako 20 rokov, ak takéto užívanie prispeje hospodárskemu rozvoju obce, najmä podpore zamestnanosti.

22b) § 281 až 288 Obchodného zákonnika.

22c) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

22d) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku.

22e) § 116 Občianskeho zákonnika.

22f) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

22g) Napriek § 140 Občianskeho zákonnika.

22h) § 18 ods. 2 až 4 a ods. 5 písm. c) zákona č. 195/1998 Z.z. o sociálnej pomoci v znení neskorších predpisov.

22i) § 7 ods. 3 a ods. 4, písm. a) až d) zákona č. 578/2004 Z.z. o poskytovateľoch zdravotnej starostlivosti, zdravotníckych pracovníkoch,

stavovských organizáciach v zdravotníctve.

22j) Zákon č. 29/1984 Zb. o sústave základných a stredných škôl (školský zákon) v znení neskorších predpisov.

22k) § 2 ods. 2 Obchodného zákonnika.

22l) § 39 Občianskeho zákonnika.

Za § 9a sa vkladá nový § 9b, ktorý znie:

§ 9b

Domáhať sa pred súdom určenia neplatnosti podľa § 9a ods. 9 tohto zákona je oprávnený obyvateľ obce 22m) alebo podnikateľ so sídlom v Slovenskej republike 22n).

Dôvodová správa

A. Všeobecná časť¹

Návrh bol vypracovaný s cieľom zaviesť pravidlá, ktoré zabezpečia transparentné a hospodárne nakladanie s verejným majetkom. Navrhovaná úprava má zabezpečiť prevody majetku za trhovú cenu. Princípy, ktoré sa v návrhu uplatňujú sú už dnes súčasťou záväznej právnej úpravy o štátnej pomoci. Novela ich bližšie špecifikuje a približuje ich aplikáciu predstaviteľom samospráv v jednom zo základných zákonov týkajúcich sa obcí.

Novela obsahuje dve nové ustanovenia. Ustanovenie § 9a upravuje pravidlá pri nakladaní s majetkom. Ustanovenie § 9b upravuje aktívnu legitimáciu vymedzeného okruhu subjektov a teda zavádzá možnosť domáhať sa určenia neplatnosti zmluvy v prípadoch, ak boli porušené povinnosti uvedené v zákone.

Nakladanie s verejným majetkom je významnou oblasťou činnosti samospráv aj vzhľadom na účel a hodnotu, ktorú nehnuteľný majetok v samosprávach na Slovensku má. Nehnuteľný majetok získali mestá a obce na Slovensku zákonom SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Mestá a obce získali majetok, ku ktorému dovtedy vykonávali právo hospodárenia národné výbory, majetok ku ktorému toto právo vykonávali podniky a organizácie, založené národnými výbormi, historické radnice, nehnuteľnosti predškolských a školských zariadení, viaceré účelové objekty. Z uvedených dôvodov je nehnuteľný majetok, ktorý vlastnia mestá alebo obce na Slovensku oveľa väčší, ako je v priemere množstvo nehnuteľného majetku západoeurópskeho alebo severoamerického mesta. Príjmy z nakladania s mestským majetkom - predajov a nájmov - tvoria už od roku 1991 dôležitú príjmovú časť rozpočtu.

Súčasná právna úprava obsahujúca kritériá efektivity nakladania s majetkom, je obsiahnutá jednako v zákone o obecnom zriadení, v zmysle ktorého sa má majetok obce zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať (§ 8 ods. 3 zákona o obecnom zriadení). Zároveň sa právna úprava nachádza v zákone o majetku obcí, v zmysle ktorého sú orgány obce povinné hospodárať s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. Sú tiež povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať (§ 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí).

Prax niektorých slovenských samospráv pri nakladaní s majetkom sa často realizuje za cenu niekoľkonásobne nižšiu ako je cena trhová alebo sú prevody realizované v prospech subjektu, ktorý ako jediný o možnosti nadobudnúť majetok vedel (teda bez verejnej ponuky k predaju). Tento prístup často vedie k miliónovým stratám v neprospech verejného (obecného) rozpočtu.

Vzhľadom na uvedenú prax sa doterajšie ustanovenia o nakladaní s majetkom javia ako všeobecné a nedostatočné.

Účelom predloženého návrhu novely zákona je aj uplatnenie už platných a záväzných princípov právnej úpravy štátnej pomoci, ktorá je obsiahnutá v čl. 87 až 89 Zmluvy o založení Európskych spoločenstiev, v nariadení Rady ES č. 659/1999, ktoré ustanovuje podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 87 až 89 Zmluvy o založení Európskych spoločenstiev, ďalej v zákone č. 231/1999 Z.z. o štátnej pomoci a v ďalších nariadeniach Komisie, ktoré podrobnejšie upravujú jednotlivé hmotnoprávne a procesné inštitúty týkajúce sa štátnej pomoci. V zmysle vyššie uvedených noriem je obec jedným z potenciálnych poskytovateľov štátnej pomoci, i keď sa v tomto prípade jedná o poskytnutie pomoci z iných verejných zdrojov ako štátnych. Medzi formy štátnej pomoci patria aj predaje, zámeny alebo nájmy nehnuteľného majetku obcou, ak sa realizujú v prospech podnikateľa a za cenu nižšiu, ako je cena trhová.

Predložená zmena zákona teda vytvára predpoklady na hospodárne nakladanie s verejným majetkom a zároveň zavádzá princípy ochrany pred nedovolenou štátou pomocou.

¹ Ustanovenie o všeobecných ustanoveniach o nakladaní s verejným majetkom obcí je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky a právnym ťažiskom, ktoré je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky a právnym ťažiskom.

B: Osobitná časť

K § 9:

V pôvodnom § 9 sa vypúšťajú odseky, ktoré ukladajú obci povinnosť predaja obchodnou verejnou súťažou v prospech v zákone uvedených subjektov. Tieto ustanovenia sa však uplatňujú v novom § 9a.

K § 9a:

K ods. 1: Novela zavádza súťažné podmienky pri prevodoch majetku, konkrétnie obchodnou verejnou súťažou a dražbou. Doterajšia právna úprava obsahovala povinnosť predaja obchodnou verejnou súťažou v prospech v zákone uvedených subjektov. Novela zavádza rozšírenie tohto inštitútu a alternatívne zavádza povinnosť prevodu dražbou.

K ods. 1, 2 a 3:

Návrh zavádza povinnosť obcí zverejniť zámer disponovať s majetkom a špecifikuje formy a obsah zverejnenia.

K ods. 4,5,6,7:

Priamy predaj majetku je možný iba v prípadoch pod stanovenú hranicu hodnoty predmetu predaja a zároveň iba v prípadoch, ak nadobúdateľ majetku nie je zároveň v pozícii potenciálneho konfliktu záujmov. Priamy predaj je možné uskutočniť minimálne za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

K ods. 8:

V taxatívne uvedených prípadoch nie je obec povinná postupovať podľa povinností uvedených v §9a odsekok vyššie. Sú to najmä prevody majetku, ktorých výmera alebo hodnota je nízka, majetku, ktorý súvisí s existujúcim majetkom nadobúdateľa a tiež pri prevode majetku na verejnoprospešné účely, špecifikované v tomto ustanovení.

K ods. 9:

Návrh zavádza sankciu absolútnej neplatnosti zmluvy o prevode majetku v prípade porušenia povinností upravených v § 9a.

K ods. 10:

Zavedenie súťažných povinností sa vzťahuje aj na prenechanie majetku obce do užívania. Výnimky z uplatňovania tejto povinnosti sa týkajú prenechania do užívania majetku nízkej hodnoty alebo na krátke obdobie alebo na verejnoprospešné účely uvedené v texte novely. Špecifickým dôvodom uplatnenia výnimky zo súťažných povinností je prípad dlhodobého nájmu za účelom podpory hospodárskeho rozvoja obce, najmä podpore zamestnanosti a pod. Zmyslom tejto výnimky bolo umožniť obciam podporu investícií, pri súčasnom nezmenšení ich majetku.

K § 9b:

Návrh ustanovenia zavádza aktívnu legitimáciu na určenie neplatnosti zmluvy o prevode vlastníctva, v kontexte vyššie uvedeného nového § 9a. Ustanovenie 9a okrem iného zavádza pravidlá pri nakladaní s majetkom pod sankciou absolútnej neplatnosti zmluvy o prevode. Návrh umožňuje určenému okruhu subjektov domáhať sa určenia neplatnosti zmluvy.

Okruh navrhnutých aktívne legitimovaných subjektov je vymedzený aj s ohľadom na nutnosť existencie ich naliehavého právneho záujmu, ktorý je predpokladom podania určovacej žaloby:

- „obyvateľ obce“ – v zmysle zákona o obecnom zriadení ide o osobu, ktorá má na území obce trvalý pobyt. Príslušnosť k obci považujeme za dôvod, ktorý preukazuje naliehavosť právneho záujmu obyvateľa obce, pri nehospodárnom nakladaní s jej majetkom.
- „podnikateľ so sídlom v Slovenskej republike“ – širší okruh, v porovnaní s obyvateľmi obce je opodstatnený najmä úpravou o štátnej pomoci, ktorej cieľom je zabezpečiť rovnosť príležitostí v hospodárskej súťaži, okrem iného aj transparentným a efektívnym nakladaním s verejným majetkom.