

Názov materiálu: Schválenie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta

Predkladateľ: Ing. Adriana Urbanová, prednostka MsÚ Leopoldov

Dátum spracovania: 18. 01. 2023

Určenie pre orgán mesta: komisie MZ, Mestské zastupiteľstvo, hlavný kontrolór

Východisko - zdôvodnenie potreby materiálu

Novela zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí účinná od 01. 11. 2023 a s tým spojená potreba spracovania nových zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

Informačný základ – hlavný obsah materiálu:

Dňa 01. 11. 2023 sa stala účinnou novela zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, z ktorej obsahu vyplynulo, že všetky mestá a obce mali povinnosť si svoje zásady hospodárenia majetku prepracovať a reflektovať legislatívne zmeny.

Podľa dôvodovej správy k schválenej novele zákona o majetku obcí: „Obce pri nakladaní so svojím 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.“ Vychádzajúc z uvedeného je zrejmý úmysel zákonodarcu smerujúci k transparentnejšiemu a hospodárnejšiemu nakladaniu s majetkom obce.

Do zásad hospodárenia s majetkom by teda mali pribudnúť nasledovné tri nové inštitúty:

1. Kritériá, kedy je majetok prebytočný a neupotrebitel'ný a určenie, ktorý orgán vyhlási majetok mesta za prebytočný a neupotrebitel'ný.

§ 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

(1) Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä:

g) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitel'ný,

Navrhované zmeny v zásadách hospodárenia sú zrejmé z § 4 navrhovaného znenia zásad:

§ 4

Kritériá pre určenie prebytočného a neupotrebitel'ného majetku mesta

(1) Prebytočným je majetok mesta, ktorý mesto prostredníctvom svojich orgánov a správcov trvale nepoužíva na plnenie svojich úloh alebo v budúcnosti by starostlivosť o tento majetok bola

ekonomicky neefektívna a nevýhodná (zvyšovanie nákladov na údržbu, správu...). Prebytočnosť posudzuje finančná komisia mestského zastupiteľstva.

Prebytočným majetkom mesta je najmä:

- a) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorú mesto nevyužíva pre plnenie svojich úloh viac ako 5 rokov,
- b) hnutel'ný majetok vo vlastníctve mesta, ktorý mesto nevyužíva pre plnenie svojich úloh viac ako 5 rokov,
- c) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, na ktorej sprevádzkovanie nemá mesto alokované prostriedky v aktuálnom trojročnom rozpočte, pričom ani nie je možné jej využitie v kontexte možných externých zdrojov financovania,
- d) nehnuteľnosť vo vlastníctve mesta, ktorej ďalšie využívanie nie je zahrnuté v aktuálnom PHSR alebo inom strategickom dokumente,
- e) pozemky vo vlastníctve mesta, ktoré sú priláhlé k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa a slúžia alebo môžu slúžiť iba pre jeho potreby.

(2) Vec v majetku mesta, ktorá nemôže slúžiť svojmu účelu, ani inak neslúži na uspokojenie potrieb mesta, sa stáva neupotrebitel'nou. Neupotrebitel'ným je majetok mesta, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť už nemôže slúžiť svojmu pôvodnému účelu. Za neupotrebitel'ný majetok sa považujú aj budovy a stavby, ktoré treba odstrániť v dôsledku výstavby, prestavby alebo rozšírenia objektu. Neupotrebitel'nosť posudzuje finančná komisia mestského zastupiteľstva.

Neupotrebitel'ným majetkom mesta nie sú pozemky vo vlastníctve mesta, keďže pozemky sú trvale použiteľné ako investičný nástroj a účtovne sa neodpisujú, nemôžu teda byť zo svojej podstaty neupotrebitel'né.

Neupotrebitel'ným majetkom mesta je najmä:

- a) hnutel'ný majetok mesta, ktorého zostatková hodnota je 0 eur
- b) hnutel'ný majetok mesta, ktorého ďalšia prevádzka je neefektívna z dôvodu morálnej opotrebovanosti (napr. stroj, auto, prístroj, technické zariadenie),
- c) ak hnutel'ný majetok mesta je nefunkčný alebo výrazne poškodený a jeho sprevádzkovanie nie je hospodárne (vyššie náklady na opravu ako obstaranie nového, vyššie prevádzkové náklady ako u nového – napr. spotreba, nedostatočná funkcionálnosť a pod.). Pri uvedenej skutočnosti sa vyžaduje doloženie analýzy príp. výpočtu, ponuky na opravu a pod.
- d) hnutel'ný majetok mesta, ktorý je neopraviteľný (vyžaduje sa doloženie potvrdenia zodpovednej osoby),
- e) zastaraný vozový park,
- f) všetok zastaraný hnutel'ný majetok mesta,
- g) majetok mesta, ktorý nespĺňa požiadavky dané osobitnými predpismi pre jeho používanie (normy, vyhlášky, zákony, bezpečnostné predpisy a pod.),
- h) budovy a stavby vo vlastníctve mesta, ktoré treba odstrániť v dôsledku bezpečnosti alebo v dôsledku novej výstavby, prestavby alebo rozšírenia stavby.

Procesne navrhujeme pri každom uznesení o prenájme, prevode mestského majetku prijímať nasledovné uznesenia:

- a) MZ schvaľuje, že majetok – konkrétny majetok – je prebytočný prípadne neupotrebitel'ný. Plus stanovisko finančnej komisie.
- b) MZ schvaľuje zámer predaja / nájmu – konkrétny majetok.

- c) MZ schvaľuje spôsob, akým sa predaj / nájom konkrétneho majetku uskutoční – napr. predaj majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa so zdôvodneným osobitným zreteľom, obchodná verejná súťaž (OVS), priamy predaj atď.
- d) MZ schvaľuje (pri OVS) podmienky OVS.

2. Dôvodom hodným osobitného zreteľa môže byť len taký dôvod, ktorý je vymedzený (taxatívne vymenovaný) v zásadách hospodárenia:

§ 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

(1) Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä:

i) dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,

§ 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

(15) Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode:

f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a

3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste

§ 9aa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

- (1) Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.
- (2) Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije pri nájme
 - e) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
 1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
 2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
 3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.
- (3) 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; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) a e), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného

Návrh zásad rozlišuje za týmto účelom dve skupiny dôvodov hodných osobitného zreteľa pri predaji i pri nájme nehnuteľností:

1. Dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa predajom resp. nájmom mestského majetku rieši individuálny problém jednotlivca.
2. Dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa predajom resp. nájmom mestského majetku rieši celospoločenský záujem obyvateľov mesta a ekonomický prospech ustupuje do úzadia. V týchto prípadoch je možnosť (avšak nie povinnosť) znížiť kúpnu cenu resp. cenu nájmu pod všeobecnú hodnotu majetku určenú znaleckým posudkom.

Navrhované zmeny v zásadách hospodárenia sú zrejmé z § 10 a z § 12 navrhovaného znenia zásad:

§ 10

Prevody vlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa

(1) Dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa predajom mestského majetku rieši individuálny problém jednotlivca:

a) prevod pozemku, ktorý bol v minulosti predmetom prevodu do vlastníctva žiadateľa, avšak nedošlo k zápisu prevodu vlastníctva tohto pozemku v katastri nehnuteľností. Podmienkou tohto prevodu je preukázanie:

- platného a účinného právneho úkonu, predmetom ktorého bol prevod vlastníctva,
- úhrady kúpnej ceny (tzv. krivdy z minulosti)

b) prevod pozemku s výmerou do 10 m² (plocha pozemku svojou veľkosťou neumožní realizáciu garáže, stojiska na vozidlo a pod.), na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa s dôvodným predpokladom, že mestu by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,

c) prevod pozemku, ktorým sa prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku – napr. scelenie nesúrodých parciel, účelnejšie usporiadanie majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb,

d) prevod pozemku, ak nemožno predpokladať, že by ho mohla nadobudnúť iná osoba ako záujemca alebo ak iná osoba ako záujemca nemôže nadobudnúť daný pozemok,

e) prevod pozemkov tvoriacich jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa za účelom vybudovania a užívania vjazdu

f) prevod pozemkov dlhodobo využívaných vlastníkom susednej nehnuteľnosti za predpokladu, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností, (napr. historicky oplotené predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú umiestnené aj vstupy do domov, garáží a pod., záhrady za rodinnými domami, na ktoré je prístup len cez pozemok žiadateľa) za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 300 m²,

g) prevod pozemkov na záhradkárske účely v záhradkárskych osadách pri dodržaní zákona 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkárskych osadách a vysporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov,

h) prevod majetku, ak sa tým zabezpečí mimosúdne riešenie sporu (duplicitné vlastníctvo),

i) prevod pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku (Zákon č. 504/2003 Z. z.)

j) pozemkov tvoriacich súčasť areálu pri objekte vo vlastníctve žiadateľa

k) prevod pozemku, ktorý bol zabratý zateplením objektu vo vlastníctve žiadateľa v rozsahu zrejmeho z porealizačného zamerania.

(2) Podľa odseku (1) tohto článku sa postupuje aj pri zámene, zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, zriaďovaní vecných bremien, záložného práva.

(3) Dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa predajom rieši celospoločenský záujem obyvateľov mesta a ekonomický prospech ustupuje do úzadia:

a) Prevod pozemkov za účelom budovania verejnoprospešných stavieb, napr. prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, ihrísk a pod., ktoré budú využívané verejnosťou,

b) prevod nehnuteľností, ktorým sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta, pozemky určené podľa územného plánu mesta na športoviská, rozšírenie cintorína, plochy bývania, plochy občianskej vybavenosti...),

c) prevod nehnuteľností za účelom vysporiadania duplicitného vlastníctva,

d) prevod majetku, ktorým sa prispeje k zabezpečeniu kultúrneho, telovýchovného, osvetového alebo zdravotného rozvoja obce a jeho obyvateľov (napr. zdravotnícke zariadenia súkromné ZUŠ, centrum voľného času, športoviská)

e) prevod majetku, ak bude prevod majetku mesta slúžiť k zabezpečeniu bytovej otázky väčšej skupiny osôb, alebo sa ním zabezpečí realizácia a naplnenie zámerov individuálnej bytovej výstavby v meste alebo sa tým prispeje k rozšíreniu individuálnej bytovej výstavby,

f) prevod nehnuteľností zdravotníckym zariadeniam poskytovateľom zdravotnej starostlivosti a sociálnej služby v dôsledku čoho sa zabezpečí dostupnosť služieb alebo zvýši úroveň zabezpečenia zdravotných a sociálnych služieb v meste,

g) prevod nebytových priestorov a budov pre verejné inštitúcie (napr. zdravotné poisťovne, sociálna poisťovňa, dôchodková poisťovňa a iné priestory podobných úžitkových vlastností), ktoré sú zriadené pre potreby mesta a občanov

h) prevod nebytových priestorov a budov pre potreby zlepšenia dostupnosti služieb (napr. lekárne, predaj zdravotných pomôcok a iné priestory podobných úžitkových vlastností)

i) prevody pre iné verejnoprávne subjekty (t. j. iným mestám a obciam, VÚC, štát, štátne organizácie)

j) prevody majetku pre prirodzené monopoly (napr. vodárne, mobilní operátori)

k) prevody majetku z dôvodu, ak sa ani na tretíkrát nepodarilo prostredníctvom trhových mechanizmov (t. j. OVS, dražba, priamy predaj) previesť majetok vo vlastníctve mesta a o prevod majetku mesta prejavil záujem konkrétny kupujúci.

l) prevod majetku, ak sa tým zabezpečí mimosúdne riešenie sporu (duplicitné vlastníctvo)

m) prevod majetku mesta z dôvodu, že obec je vlastníkom nehnuteľností (pozemkov) nachádzajúcich sa na pozemkoch inej obce

n) ak prevod majetku mesta prispeje k podpore mimoriadne významných investičných akcií v meste a jeho bezprostrednom okolí – napr. stavby ciest, dráh, priemyselných parkov a vytváraniu pracovných príležitostí v meste a jeho bezprostrednom okolí,

o) ak prevod majetku mesta zabezpečí efektívnejšie využívanie verejných rozvodov – elektrickej sústavy, plynovej sústavy, vodovodnej alebo kanalizačnej sústavy

p) nebytových priestorov kde sa nachádzajú kotolne, sklady, atď. slúžiace pre potreby obyvateľov bytových domov

r) nebytových priestorov a budov pre rozvojové, informačné, reprezentačné, kancelárie združení a iné nekomerčné priestory podobných úžitkových vlastností, ktorých činnosť je zameraná v prospech mesta a občanov v rôznych oblastiach

s) ak prevod majetku mesta prispeje k zvýšeniu ochrany životného prostredia, protipovodňovej ochrany, civilnej ochrany alebo protipožiarnej ochrany.

(4) Podľa odseku (3) tohto článku sa postupuje aj pri zámene, zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, zriaďovaní vecných bremien, záložného práva.

§ 12

Nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa

(1) Dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa nájom mestského majetku rieši individuálny problém jednotlivca:

a) prenájom pozemkov zastavaných jestvujúcou legálnou stavbou vo vlastníctve žiadateľa, prípadne aj vrátane nevyhnutného rozsahu bezprostredne priláhlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou – napr. pozemok mesta pod existujúcou radovou alebo samostatne stojacou garážou vo vlastníctve žiadateľa, ktorý nie je možné previesť do vlastníctva žiadateľa (z hľadiska územného plánu, ochranného pásma a pod.),

- b) prenájom pozemkov v súvislosti s výstavbou realizovanou žiadateľom do doby právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (napr. zriadenie stavebného dvora, prízjazdu ku stavbe, zriadenie lešenia a pod.),
- c) prenájom pozemkov s malou výmerou do 20 m² (plocha, ktorá svojou veľkosťou neumožní realizáciu garáže, stojiska na vozidlo a pod.) kde je predpoklad, že mestu by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,
- d) prenájom pozemkov tvoriacich jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve alebo nájme žiadateľa a vo výmere len v nevyhnutnom rozsahu,
- e) prenájom pozemkov dlhodobo užívaných bez právneho dôvodu vlastníkom bezprostredne susediacej nehnuteľnosti za podmienky, že taký pozemok nemá účelné využitie pre vlastníkov iných susedných nehnuteľností (napr. predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú umiestnené aj vstupy do domov alebo prístup ku garáži, záhradky za rodinnými domami, na ktoré je prístup len cez pozemok žiadateľa) a s podmienkou, že na predmete nájmu nebude realizovaná garáž, stojiská na vozidlá, prístrešky a pod.,
- f) prenájom pozemkov pred rodinnými domami za účelom zriadenia záhrad v rámci zelených pásov
- g) žiadateľ nadobudol nehnuteľnosť, ktorej predchádzajúci vlastník mal uzatvorenú nájomnú zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť za rovnakým účelom,
- h) prenájom pozemkov za účelom ich užívania ako záhradky v zriadených záhradkárskych osadách alebo samostatne mimo záhradkárskych osád.

(2) Dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa nájmom rieši celospoločenský záujem obyvateľov mesta a ekonomický prospech ustupuje do úzadia:

a) nájmy pre celú kategóriu subjektov, ktoré majú charakter tretieho sektora (t. j. občianske združenia, nadácie, neinvestičné fondy, ktoré vykonávajú pôsobnosť na území obce a zabezpečujú verejnoprospešné činnosti) a podnikatelia (napr. lekári), ktorí obci napomáhajú v napĺňaní úloh samosprávy činnosti podľa § 4 ods. 3 zákona o obecnom zriadení

b) nájmy medzi verejnoprávnymi inštitúciami (obec – iná obec, obec – VÚC, obec – štát, štátom zriadené organizácie, štátne lesy SR, národná diaľničná spoločnosť, správa ciest...)

c) prenájom pozemkov pod dočasnými stavbami,

d) prenájom pozemkov pod informačnými a navádzacími tabuľami (nie však billboardami alebo obdobnými reklamnými zariadeniami),

e) prenájom pozemkov, ktoré budú naďalej užívané širokou verejnosťou, a ktoré nie sú v súlade s platným územným plánom mesta určené na zastavanie (zeleň, detské ihriská a pod.),

f) prenájom majetku, ktorý bude užívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel najmä v oblasti sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej a športovej, pre potreby občianskych alebo záujmových združení na neziskovú činnosť, s podmienkou reciprocitu na verejnoprospešné účely mesta,

g) prenájom pozemkov za účelom vybudovania stavieb určených na verejné užívanie (parkovacie miesta, prístupová komunikácia, chodník, verejná zeleň alebo iná verejnoprospešná infraštruktúra), ktorá bude po kolaudácii a uplynutí doby nájmu odovzdaná bezodplatne resp. za symbolickú cenu do vlastníctva mesta.

3. Ak chce mesto prikrôčiť k zníženej kúpnej cene, musí mať v zásadách hospodárenia uvedené podmienky, za ktorých je možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku

§ 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

(1) Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravujú najmä:

b) podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej

Návrh zásad uvádza dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa predajom resp. nájmom mestského majetku rieši celospoločenský záujem obyvateľov mesta a ekonomický prospech ustupuje do úzadia. V týchto prípadoch je možnosť (avšak nie povinnosť) znížiť kúpnu cenu resp. cenu nájmu pod všeobecnú hodnotu majetku určenú znaleckým posudkom.

Navrhované zmeny v zásadách hospodárenia sú zrejmé z § 10 a z § 12 navrhovaného znenia zásad:

§ 10

Prevody vlastníctva z dôvodov hodných osobitného zreteľa

(7) Podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa:

a) Pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné kúpnu cenu znížiť len v prípade, že celkový prínos pre mesto bude aj po znížení kúpnej ceny vyšší ako hodnota tohto majetku, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.

b) Ak nadobúdateľ preukáže, že v minulosti majetok získal, avšak nedošlo k zápisu do katastra nehnuteľností/ pozemkovej knihy (tzv. krivdy z minulosti).

c) Ak ide o prevod nehnuteľností, na využitie stavby alebo hnutelnej veci je predložený konkrétny zámer druhou stranou, preukazujúci budúce užívanie na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, ktorý prispeje k zlepšeniu a ochrane životného prostredia, podporí zábery mesta v oblasti športovej, sociálnej, výchovno-vzdelávacej, kultúrnej atď., alebo podporí rozvoj neziskového sektora, a to na základe vypracovaného zámeru schváleného vyjadreniami príslušných interných útvarov mestského úradu a stavba alebo hnutelná vec nebude pre nadobúdateľa generovať príjem (napr. prevod pre účel využitia ako potravinová banka, červený kríž, charita),

d) Ak ide o prevod pozemkov, ktoré budú naďalej užívané širokou verejnosťou a zároveň pozemky nie sú v súlade s platným územným plánom mesta určené na zastavanie (zeleň, detské ihriská a pod.)

e) Ak ide o prevod pozemkov za účelom budovania verejnoprospešných stavieb, napr. prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, ihrísk a pod., ktoré budú verejne prístupné a budú slúžiť pre občanov mesta.

§ 12

Nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa

(2) Dôvody hodné osobitného zreteľa, kedy sa nájmom rieši celospoločenský záujem obyvateľov mesta a ekonomický prospech ustupuje do úzadia:

a) nájmy pre celú kategóriu subjektov, ktoré majú charakter tretieho sektora (t. j. občianske združenia, nadácie, neinvestičné fondy, ktoré vykonávajú pôsobnosť na území obce a zabezpečujú verejnoprospešné činnosti) a podnikatelia (napr. lekári), ktorí obci napomáhajú v napĺňaní úloh samosprávy činnosti podľa § 4 ods. 3 zákona o obecnom zriadení

b) nájmy medzi verejnoprávnymi inštitúciami (obec – iná obec, obec – VÚC, obec – štát, štátom zriadené organizácie, štátne lesy SR, národná diaľničná spoločnosť, správa ciest...)

c) prenájom pozemkov pod dočasnými stavbami,

d) prenájom pozemkov pod informačnými a navádzacími tabuľami (nie však billboardami alebo obdobnými reklamnými zariadeniami),

e) prenájom pozemkov, ktoré budú naďalej užívané širokou verejnosťou, a ktoré nie sú v súlade s platným územným plánom mesta určené na zastavanie (zeleň, detské ihriská a pod.),

f) prenájom majetku, ktorý bude užívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel najmä v oblasti sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej a športovej, pre potreby občianskych alebo záujmových združení na neziskovú činnosť, s podmienkou reciprocity na verejnoprospešné účely mesta,

g) prenájom pozemkov za účelom vybudovania stavieb určených na verejné užívanie (parkovacie miesta, prístupová komunikácia, chodník, verejná zeleň alebo iná verejnoprospešná infraštruktúra), ktorá bude po kolaudácii a uplynutí doby nájmu odovzdaná bezodplatne resp. za symbolickú cenu do vlastníctva mesta.

(3) Pri nájme majetku podľa odseku (2) písm. a) až g) je možné znížiť hodnotu nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného podľa okolností konkrétneho prípadu v rozsahu zdôvodnenom mestským zastupiteľstvom v prijatom uznesení.

(4) Na zníženie nájomného pri prenájmoch majetku z dôvodov uvedených v odseku (1) a odseku (2), nie je právny nárok, mestské zastupiteľstvo je oprávnené rozhodnúť, že nájomné znížené nebude.

Zákon uvoľňuje pravidlá pre výber nájomcu

§ 9aa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí:

(1) Ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

(2) Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije pri nájme

a) hnutel'nej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
b) majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) majetku obce, ak úhrn súm nájomného **počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 eur,**

(4) Hodnota nájomného na účely odseku 2 písm. c) sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu, pričom

a) hodnota nájomného sa zarátuva 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 nescítavajú,
d) do hodnoty nájomného sa zarátuva 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

Navrhované zmeny v zásadách hospodárenia sú zrejmé z § 11 navrhovaného znenia zásad:

§ 11

Nájom

(1) Majetok mesta sa dáva do nájmu, ak nie je účelné previesť jeho vlastníctvo a nájom poskytuje možnosť efektívnejšieho využitia majetku alebo uspokojenia záujmov mesta.

(2) Vznik, podmienky a zánik nájmu stanovuje zmluva, ktorú uzatvára s nájomcom v mene mesta primátor a v mene správcu riaditeľ mestskej organizácie. Forma písomnej nájomnej zmluvy sa používa aj v prípadoch poskytnutia vecí z majetku mesta do krátkodobého odplatného užívania.

(3) K uzavretiu nájomnej zmluvy je potrebný predchádzajúci súhlas mestského zastupiteľstva okrem:

- a) prípadov krátkodobého odplatného užívania podľa odseku (2),
- b) nájmu majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 10 000 eur.

(4) Ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu presiahne 10 000 eur a nájomné bolo stanovené znaleckým posudkom, rozhodne o nájme mestské zastupiteľstvo jednoduchým uznesením. Určenie hodnoty nájomného stanovuje zákon.

(5) Ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu presiahne 20 000 eur, mesto postupuje podľa § 9aa ods. (1) zákona o majetku obcí č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.

Záver a odporúčania:

Odporúčame prerokovať jednotlivé ustanovenia predkladaných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom a schváliť Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov.

Návrh na uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo **schvaľuje** Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov.

Mestské zastupiteľstvo **ruší** uznesenie č. C/10/2019/8 zo dňa 19. 08. 2019.

(Uznesenie ktoré pojednávalo o umiestňovaní inžinierskych sietí na pozemkoch vo vlastníctve mesta a zriadenie vecného bremena)

Prílohy:

1. Návrh Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Leopoldov