



## 11. zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Sliací

---

### K bodu č. 9 : Zásady hospodárenia s majetkom mesta

Dôvodovú správu spracoval: Ing., Mgr., et Mgr. Ľubica Balgová

07.12.2023

Materiál predkladá na MsZ: Ing., Mgr., et Mgr. Ľubica Balgová

---

#### Dôvodová správa

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 nehovorí, či má byť schválenie vo forme uznesenia alebo všeobecne záväzného nariadenia. Z povahy veci je však vhodnejšie, ak sa tak udeje **uznesením**. Tieto zásady totiž zavazujú orgány obce a nemali by zavazovať tretie strany, ako by to bolo v prípade všeobecne záväzného nariadenia, ktoré má povahu právneho predpisu a nie interného aktu (dovnútra obce).

Hospodáriť a nakladať s vlastným majetkom podľa svojho uváženia je jednou z najsilnejších právomocí samosprávy miest a obcí. Toto právo slovenská legislatíva pomerne prísne reguluje. Nakladanie s majetkom obcí upravuje viacero zákonov, z nich najdôležitejší je zákon o majetku obcí z roku 1991. Jeho novely z rokov 2009 a 2010 priniesli obciam pri nakladaní s ich majetkom viacero zmien – nové povinnosti aj nové možnosti ako čo najlepšie a pre obce najvýhodnejšie hospodáriť s vlastným majetkom. Napriek pomerne prísnyim právnym reguláciám prevodov nehnuteľného majetku obcí dochádza k ich nerešpektovaniu a nedodržiavaniu. Preto sa NKÚ SR v rámci svojej kontrolnej činnosti rozhodol na vzorke dvanástich vybraných miest a obcí preveriť a zhodnotiť postupy miestnej samosprávy pri prevodoch jej nehnuteľného majetku a vyhodnotiť používanie sprísnených pravidiel v tejto oblasti v takmer desaťročnej praxi. Kontrolovaným obdobím boli roky 2016 – 2019.

Kontrola vo všeobecnosti potvrdila viacero rizík súvisiacich s prevodom nehnuteľného majetku obcí:

- nedostatočná a nejednoznačná úprava nakladania s nehnuteľným majetkom obce v zásadách hospodárenia,
- prevod majetku, ktorý obec nevedie vo svojom účtovníctve a nepozná jeho hodnotu,
- prevod majetku obce bez analýzy jeho potreby pre rozvoj obce v budúcnosti,
- nedodržanie zákonných a vnútorných pravidiel, povinností pri prevode nehnuteľného majetku obce,
- nadmerné využívanie inštitútu osobitného zreteľa pri prevode nehnuteľnosti obce,
- prevody majetku za symbolickú cenu 1 euro (obchádzanie zákazu darovania nehn. majetku obce),
- chýbajúca vnútorná kontrola a nezabezpečenie verejnej kontroly prevodu nehnuteľného majetku obce.

Na základe výsledkov kontroly preto NKÚ SR navrhol Výboru Národnej rady Slovenskej republiky pre verejnú správu a regionálny rozvoj odporučiť Ministerstvu financií Slovenskej republiky



## 11. zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Sliači

v zákone o majetku obcí komplexne riešiť problematiku prevodu majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa, najmä z procesného hľadiska tak, aby bol jednoznačný, jasný a nespochybniteľný a tiež vo vzťahu k určeniu ceny.

Dňa 30.03.2023 bol schválený zákon č. 137/2023 Z. z., 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. Uvedený zákon nadobúda účinnosť 01.11.2023 a pomerne výrazným spôsobom mení pravidlá nakladania s majetkom obcí.

Zákon č. 137 zásadným spôsobom doplnil jednotlivé ustanovenia zákona o majetku obcí. Osobitne jeho tretiu časť (Hospodárenie s majetkom obce, § 7 až 9) a najmä § 9. Súčasne bolo doplnené doterajšie znenie § 18f ods. 1 písm. i) zákona o obecnom zriadení o právo a povinnosť hlavného kontrolóra vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, 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.

Zásadné zmeny zákona o majetku obcí :

- taxatívne vymenovanie dôvodov hodných osobitného zreteľa v súlade s § 9 ods. 1, písm. i),
- definovanie podmienok, kedy 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,
- novela pri prevodoch majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa dopĺňa do zákonného znenia určenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku podľa osobitného predpisu, 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,
- ruší sa povinnosť obce zverejniť svoj zámer predat' 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,
- definovanie podmienok verejnej obchodnej súťaže,
- ak tento alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia o prevodoch majetku (9a ods. 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,
- medzi osoby oprávnené domáhať sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, sa dopĺňa aj fyzická osoba, ktorá v obci vlastní



## 11. zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Sliači

---

nehnutelnosť, ako aj osoba, ktorá má na veci právny záujem, ak prevod majetku obce nebol realizovaný v súlade s § 9a tohto zákona.

Zároveň táto novela rozširuje niektoré povinné náležitosti, ktoré musia byť v Zásadách hospodárenia s majetkom ošetrené.

Na základe uvedeného navrhujeme schváliť predkladané Zásady hospodárenia s majetkom mesta, v ktorých sú zapracované všetky zákonom stanovené zmeny s ohľadom na potreby Mesta Sliač.

### **Návrh na uznesenie**

### **Mestské zastupiteľstvo v Sliači**

### **s c h v a ľ u j e**

Zásady hospodárenia s majetkom mesta.