



Materiál na rokovanie

Materiál č.: .. /2025/16

16. zasadnutia

Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda

v IX. volebnom období

Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete

16. ülésének beterjesztett anyaga

a IX. választási időszakban

Návrh na schválenie Dodatku č. 4 k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda

Javaslat Dunaszerdahely Város Vagyonával Való Gazdálkodás Alapelveinek a 4. sz. függeléke jóváhagyására

Predkladá : JUDr. Zoltán Hájos, primátor mesta

Beterjeszti:

Preveril: Ing. Darina Nagyová, prednostka MsÚ

Ellenőrizte:

Zodpovedný: Mgr. Priska Czúfalová, vedúca Referátu právneho MsÚ

Felelős:

Návrh na uznesenie: **Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda**

Határozati javaslat: **Dunaszerdahely Képviselő-testülete**

**schvaľuje
jóváhagyja**

Dodatok č. 4 k Zásadám hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda v predloženom znení.

Dunaszerdahely Város Vagyonával Való Gazdálkodás Alapelvei 4. sz. függelékét az előterjesztett terjedelemben.

**Marec 2025
2025. március**

Dôvodová správa

Podmienky nakladania s majetkom mesta upravuje zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „zákon o majetku obcí“) a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda schválené Mestským zastupiteľstvom Dunajská Streda dňa 5. decembra 2023, v znení Dodatku č. 1 zo dňa 19. marca 2024, Dodatku č. 2 zo dňa 25. júna 2024 a Dodatku č. 3 zo dňa 23. novembra 2024 (ďalej len „Zásady“).

S účinnosťou od 1. januára 2025 nadobudol účinnosť zákon NR SR č. 320/2024, ktorým sa mení a dopĺňa zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Podľa dôvodovej správy k návrhu novely zákona „Cieľom predloženého návrhu je úprava niektorých postupov pri nakladaní s majetkom obce, ktoré sa pri aplikácii v praxi javia ako problematické. Ide najmä o podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže, resp. doručovanie cenových ponúk pri priamom predaji majetku obce prostredníctvom elektronickej schránky.

Aplikačné problémy si vyžiadali aj novú úpravu krátkodobého nájmu majetku obce, resp. nájmu hnuteľnej veci, ktorej zostatková hodnota je nižšia ako 3 500 eur v prípade, ak súčasne ide o nájom majetku na verejnoprospešný účel.

V platnej právnej úprave absentuje aj osobitná úprava nájmu takého majetku obce, ak podľa osobitných predpisov poskytnutie verejných prostriedkov obci na obstaranie majetku alebo v súvislosti s ním bolo podmienené prenechaním tohto majetku do nájmu za nižšie nájomné.“

K bodu 1 návrhu

V záujme pružnosti a jednoznačného výkladu sa navrhuje, aby vo všetkých prípadoch zrušenia predkupného práva k odpredanému pozemku vo vlastníctve mesta bola daná kompetencia primátora mesta.

K bodu 2 a 3 návrhu

Článok 5 ods. 14 a ods. 20 Zásad a sa navrhuje zmeniť podľa platnej právnej úpravy.

Z dôvodovej správy k návrhu novely zákona:

„Navrhuje sa, aby záujemcovia o kúpu majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže alebo pri priamom predaji majetku obce mali možnosť podávať návrhy, resp. doručovať cenové ponuky v podobe (listinnej alebo elektronickej), ktorú si sami zvolia.

Navrhovanými ustanoveniami sa ruší povinnosť využívať elektronicкую schránku pri nakladaní s majetkom obcí. Povinné podávanie návrhov, resp. doručovanie cenových ponúk prostredníctvom elektronickej schránky je problematické a to najmä z dôvodu, že obce pri nakladaní so svojím majetkom nie je v postavení orgánov verejnej moci. S tým sú spojené aplikačné problémy vo vzťahu k zákonu č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov, a to najmä akým spôsobom má byť podaný návrh, resp. doručená cenová ponuka (formát dokumentu), akým spôsobom majú byť návrh, resp. cenová ponuka verifikované (elektronická pečať, elektronický mandátny certifikát) akým spôsobom má obec zistiť, či má záujemca aktivovanú elektronicкую schránku atď. Rovnako je tento spôsob doručovania komplikovaný aj pre značnú časť záujemcov o kúpu/prenájom majetku, v dôsledku čoho môže dochádzať k poklesu predložených ponúk.

V záujme zabezpečenia transparentnosti podávania návrhov do obchodnej verejnej súťaže, resp. doručovania cenových ponúk pri priamom predaji majetku obce sa navrhuje, aby mal záujemca oprávnenie rozhodnúť, akú formu podania návrhu, resp. doručenia cenovej ponuky zvolí

(listinnú alebo elektronickú). Obec tak nebude oprávnená určiť len jednu z foriem ako podmienku podania návrhu, resp. doručenia cenovej ponuky a obmedziť tak určitej časti záujemcov prístup k súťaži, resp. vylúčiť návrh alebo cenovú ponuku záujemcu zo súťaže z dôvodu nedodržania formy.

Súčasne sa navrhuje, aby obec zabezpečila mlčanlivosť o údajoch z podaných návrhov, resp. doručených cenových ponúk až do uplynutia lehoty na ich predkladanie. Vzhľadom na skutočnosť, že formu podania návrhu, resp. doručenia cenovej ponuky volí záujemca (napr. zaslaním návrhu/cenovej ponuky mailom bez jeho ďalšieho zabezpečenia/uzamknutia) obec bude povinná zaviesť primerané opatrenia, či už pri zverejnení zámeru (napr. informácia o zriadení špeciálnej e-mailovej schránky, na ktorú sa návrhy/cenové ponuky zasielajú, požiadavka na záujemcov, aby návrhy/cenové ponuky podávané/doručované v listinnej podobe boli v obálke s uvedeným textom „neotvárať“) alebo pri doručení týchto návrhov/cenových ponúk (napr. zriadenie e-mailovej schránky s prístupom konkrétneho zamestnanca). Obec teda bude oprávnená stanoviť bližšie podmienky pre elektronickú formu doručenia (určený e-mail, prípadne iný prostriedok na elektronické doručenie), avšak v prípade, ak by záujemcovi nevyhovovala stanovená elektronická forma doručenia, bude môcť podať ponuku listinnou formou.“

K bodu 4 návrhu

Ide o opravu zrejmej chyby.

K bodu 5 návrhu

Navrhuje sa odpredať pozemok – 2 parcely vo vlastníctve mesta záujemcovi ak prvá parcela má spoločnú hranicu s pozemkom vo vlastníctve záujemcu a druhá parcela vo vlastníctve mesta má spoločnú hranicu s prvou parcelou vo vlastníctve mesta.

K bodu 6 návrhu

Ide o legislatívno-technickú úpravu.

K bodu 7 návrhu

Článok 7 ods. 5 písm. e) sa navrhuje zmeniť podľa platnej právnej úpravy.

Z dôvodovej správy k návrhu novely zákona:

„Z požiadaviek praxe vyplynula potreba ustanoviť ako výnimku zo súťažného prostredia aj prenechávanie majetku obce do nájmu, ak podľa osobitných predpisov (napríklad zákon č. 292/2014 Z. z. o príspevku poskytovanom z európskych štrukturálnych a investičných fondov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 121/2022 Z. z. o príspevkoch z fondov Európskej únie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 311/2023 Z. z.) poskytnutie verejných prostriedkov obci na obstaranie tohto majetku alebo v súvislosti s ním bolo podmienené prenechaním daného majetku do nájmu za nižšie nájomné (napr. obstaranie výpočtovej alebo zdravotníckej techniky, ktorá má byť následne užívaná treťou osobou, obstaranie/postavenie stavby, ktorá má byť následne užívaná treťou osobou). Bez ustanovenia takejto výnimky v zákone, by obec bola povinná prenajímať takéto majetok štandardným procesom (súťaž) a len za také nájomné, za aké sa veci v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel (trhové nájomné) alebo prostredníctvom časovo náročnejších postupov (z dôvodu hodného osobitného zreteľa), pričom tieto postupy nie sú v danom prípade opodstatnené.“

K bodu 8 návrhu

Článok 7 ods. 6 sa navrhuje zmeniť podľa platnej právnej úpravy.

Z dôvodovej správy k návrhu novely zákona:

„V praxi dochádza k situáciám, kedy je pre obec výhodné prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie ako trhové nájomné v prípade nájmu hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur, resp. nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci, ak účelom tohto nájmu je súčasne poskytnutie všeobecne prospešných služieb. Platná právna úprava takýto postup neumožňuje, čo spôsobuje obci praktické problémy napr. pri verejnoprospešných akciách, na konaní ktorých má záujem aj samotná obec, resp. ktoré sú v prospech všetkých obyvateľov obce.

Z uvedených dôvodov sa navrhuje, aby obec mohla prenechať svoj majetok do nájmu za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného aj pri nájme hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur alebo pri nájme majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci, ak súčasne ide o nájom na všeobecne prospešné služby. Keďže zákon o majetku obcí nedefinuje pojem „všeobecne prospešné služby“, príkladmo odkazuje na definíciu tohto pojmu v zákone č. 213/1997 Zb. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov. Obec pri aplikovaní tejto výnimky vychádza prioritne z účelu, na ktorý bude ďalej majetok obce slúžiť (všeobecne prospešné služby), a nie z právnej formy nájomcu (nezisková organizácia).“

Návrh prerokovala:

- Komisia MsZ pre financie a odporúča ho schváliť.
- Mestská rada Dunajská Streda a odporúča ho schváliť.

Materiál vypracovala: Mgr. Priska Czúfalová, Referát právny ÚP po konzultácii s odbornými zamestnancami referátu evidencie majetku OFaEM MsÚ.