



Ministerstvo financií Slovenskej republiky  
82 – odbor majetkovoprávny  
Štefanovičova 5  
817 82 Bratislava 15

7-00 773  
EFOM

Mestský úrad v Trenčíne  
Mierové námestie 2  
911 64 Trenčín

Vaše číslo/zo dňa  
KPR/právo-2009/68366/83888

Naše číslo  
MF/20777/2009-822

Vybavuje/tel.  
Mgr.Bašistová/59583438

Bratislava  
07.08. 2009

Vec:

**Žiadosť o metodické usmernenie - vyjadrenie**

Listom zo dňa 07. 07. 2009 ste požiadali Ministerstvo financií Slovenskej republiky o metodické usmernenie k zákonu SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zákona č. 258/2009 Z. z., ktorý nadobudol účinnosť 1. júla 2009.

K jednotlivým bodom Vášho listu uvádzame:

Ustanovenie § 9a ods. 8 a 9 zákona o majetku obcí definuje, v ktorých prípadoch nie je potrebné uskutočniť prevod vlastníctva majetku obce, resp. prenechanie majetku obce do nájmu postupom podľa odsekov 1 až 7 tohto ustanovenia. Podľa § 9a ods. 8 písm. e) tohto zákona môže obec takto postupovať aj v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov.

Obec môže podľa nášho názoru vo všeobecne záväznom nariadení obce upraviť, ktoré prípady prevodu majetku alebo jeho prenechania do nájmu sa budú podľa zákona o majetku obcí považovať za hodné osobitného zreteľa. Skutočnosť, či je daný prípad hodný osobitného zreteľa, je potrebné podľa nášho názoru posudzovať individuálne. Preto by o každom prípade malo obecné zastupiteľstvo v súlade s § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí rozhodnúť trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov. Zároveň každý prípad musí obec posúdiť aj z hľadiska štátnej pomoci.

Vzhľadom na špecifickosť problematiky prenechávania bytov vo vlastníctve obcí do nájmu je podľa nášho názoru možné v týchto prípadoch uplatniť § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí.


Podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona o majetku obcí sa spôsoby prevodu majetku uvedené v odseku 1 až 7 nepoužijú pri prevode pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa, vrátane príhľej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Ak je predmetom prevodu vlastníctva len samotná príhľej plocha k zastavanému pozemku, nie je možné použiť postup podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona. Účelom tohto ustanovenia je uľahčiť vlastníkovi stavby majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod stavbou. Preto sa uvedené ustanovenie vzťahuje na prevod zastavaného pozemku do vlastníctva vlastníka stavby, pričom súčasne s týmto zastavaným pozemkom je možné previesť do vlastníctva kupujúceho aj príhľej plochu, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Vychádzajúc zo znenia tohto ustanovenia je podľa nášho názoru potrebné pod pojmom príhľej plocha rozumieť susediaci pozemok, ktorý je nevyhnutný pre riadne užívanie existujúcej stavby, pretože jeho poloha a účel využitia sú neoddeliteľne spojené s touto stavbou. Predovšetkým by malo ísť o nehnuteľnosti, ktoré tvoria jeden ucelený areál. Nie je možné vo všeobecnosti konštatovať, či parkovisko je alebo nie je príhľej plochou, keďže aj parkovisko môže byť stavbou.

Inštitút obchodnej verejnej súťaže je upravený v § 281 až 288 Obchodného zákonníka. Obec je podľa § 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí povinná realizovať prevod vlastníctva svojho majetku na základe obchodnej verejnej súťaže v súlade s postupom upraveným v Obchodnom zákonníku. Postup pri priamom predaji majetku obce upravuje § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí iba rámcovo. Obec má zverejniť zámer predat' svoj majetok priamym predajom a zverejniť lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Ďalší postup ponecháva zákon na obci. V prípade priameho predaja zákon o majetku obcí neukladá obciam povinnosť vyhlásovať súťažné podmienky a neustanovuje kritériá na výber kupujúceho; zákon o majetku obcí ustanovil iba podmienku realizovať predaj najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Samozrejme aj pri tomto spôsobe predaja majetku nemôže obec strácať zo zreteľa všeobecnú zásadu hospodárneho a efektívneho nakladania s majetkom obce. Zverejnením zámeru predat' majetok má obec možnosť zistiť záujemcov o kúpu majetku a ich cenové ponuky.

Ak zámer predat' svoj majetok priamym predajom realizuje obec na základe podnetu konkrétneho záujemcu, môže obec na základe predložených cenových ponúk ďalších záujemcov o kúpu majetku po zverejnení zámeru posúdiť výhodnosť pripravovaného prevodu majetku a prípadne zámer oproti pôvodnému úmyslu korigovať.

Zmena zákona o majetku obcí vykonaná zákonom č. 258/2009 Z.z. zaviedla nové podmienky prenechávania majetku obce do nájmu. Preto by uzatváranie dodatkov k už existujúcim nájomným zmluvám bez aplikácie § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí po 1.7.2009 mohlo byť chápané ako obchádzanie zákona.

S pozdravom

  
JUDr. Branislav Pokorný  
riaditeľ  
odboru majetkovoprávneho