



Magistrát hlavného mesta SR Bratislavy
oddelenie správy nehnuteľností
Primaciálne nám. 1
P.O. BOX 192
814 99 Bratislava I.

Vaše číslo/zo dňa
MAGS-SNM 46370/09-268122

Naše číslo
MF/20627/2009-82 2

Vybavuje/tel.
Mgr.Bašistová/59583438

Bratislava
12. 08. 2009

Vec:

Žiadosť o stanovisko - vyjadrenie

Listom č. MAGS-SNM 46370/09-268122 zo dňa 7. 07. 2009 ste požiadali o vyjadrenie k niektorým ustanoveniam zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zákona č. 258/2009 Z. z. (ďalej len „zákon o majetku obcí“). K jednotlivým bodom Vášho listu Vám oznamujeme:

1. Predmetom úpravy § 2d zákona o majetku obcí je prechod pozemkov z majetku Slovenskej republiky do vlastníctva obcí, ktoré sú zastavané stavbami vo vlastníctve obce, ktoré prešli do jej vlastníctva podľa § 2 až 2c alebo dohodou podľa zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Zo znenia § 2d ods. 1 a 2 tohto zákona je zrejmé, že predmetom prechodu do vlastníctva obcí sú pozemky, na ktorých sú situované predmetné stavby, ktoré sú vo vlastníctve obce ku dňu 1. 07. 2009, ktorý je dňom zákonného prechodu týchto pozemkov do vlastníctva obce. Ak obec previedla stavby do vlastníctva iného subjektu a ku dňu 1. 07. 2009 už nebola ich vlastníkom, pozemky pod týmito stavbami do vlastníctva obce neprešli.

2. Podľa § 6 ods. 4 zákona o majetku obcí správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Správcom majetku obce je podľa § 6 ods. 1 tohto zákona len rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadené obcou. Ustanovenie § 6 ods. 4 zákona o majetku obcí sa vzťahuje len na rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie zriadené obcou, a nie na mestské časti. Z tohto ustanovenia nevyplývajú pre mestské časti žiadne obmedzenia, týkajúce sa nadobúdania majetku do ich vlastníctva.

Podľa zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov sú mestské časti právnickými osobami, ktoré môžu vlastníť majetok. Mestské časti pri hospodárení s ich majetkom postupujú primerane podľa zákona o majetku obcí.

3. Podľa § 6 ods. 4 zákona o majetku obcí správca alebo mestská časť koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje. V súdnych sporoch týkajúcich sa majetku obce zvereného do správy správcovi alebo mestskej časti je účastníkom konania správca tohto majetku alebo mestská časť, ktorá má tento majetok v správe.

Spôsob konania za právnickú osobu alebo jej zastupovanie pred súdom upravuje Občiansky súdny poriadok.

4. Nové znenie zákona o majetku obcí nevyklučuje možnosť obcí uzavrieť zámennú zmluvu. Vychádzajúc z odôvodnenia pozmeňujúceho návrhu v rámci prerokovania návrhu zákona v Národnej rade Slovenskej republiky obec môže vopred vyjadriť svoje preferencie v súťažných podmienkach verejnej obchodnej súťaže, napr. z hľadiska účelu využitia prevádzaného majetku, možnosti realizovať zámenu nehnuteľností a pod.. Rovnako je podľa nášho názoru možné uzavrieť zámennú zmluvu aj pri použití § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí, ak je to účelné a výmena vecí je pre obec výhodnejšia ako ich nadobudnutie kúpnu zmluvou, pričom je potrebné rešpektovať zásady hospodárnosti, účelovosti a transparentnosti. Ak sa zámennou zmluvou vymieňajú nehnuteľné veci, ich ocenenie odporúčame vykonať rovnakým spôsobom podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov a v záujme objektívnosti jedným znalcom.

Zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami, ktoré prešli z vlastníctva štátu na obce a vyššie územné celky a o zmene a doplnení niektorých zákonov je osobitný zákon a upravuje uzavretie zámenných zmlúv medzi obcami a vlastníckmi pozemkov len pre účely majetkovoprávneho usporiadania zastavaných pozemkov podľa zákona č. 66/2009 Z. z..

5. Prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí na základe obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnou dražbou alebo priamym predajom za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona sa spôsoby prevodu majetku uvedené v odseku 1 nepoužijú pri prevode majetku v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov. Podľa nášho názoru je možné v prípadoch, ktoré uvádzate v liste, uplatniť postup podľa tohto ustanovenia.

6. Zákon o majetku obcí v súvislosti s prevodom vlastníctva majetku obce a prenechávaním tohto majetku do nájmu podľa § 9a ods. 8 písm. e) a ods. 9 písm. c) nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa, pri ktorých obec nie je povinná postupovať podľa § 9a ods. 1 až 7. Malo by ísť o prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa § 9a ods. 1 zákona, alebo by tým vznikli neprimerane vysoké náklady. Domnievame sa, že by mohlo ísť napr. o prevody alebo o užívanie majetku obce na účely poskytovania starostlivosti zariadeniu sociálnych služieb, zdravotníckemu zariadeniu, škole alebo školskému zariadeniu, ak ide o právnickú osobu, ktorá nie je podnikateľom a najmenej jeden rok vykonáva túto činnosť, prevody pozemkov nízkej výmery, prevody majetku malej hodnoty alebo napr. aj prevody majetku v prípadoch uvedených v bode 5 Vášho listu. Obec si môže vypracovať zásady, v ktorých vo všeobecnosti upraví, ktoré prípady bude považovať za hodné osobitného zreteľa pri prevode majetku obce. Každý prípad je však potrebné posudzovať individuálne. Uvedené platí aj v prípade prenechania majetku obce do nájmu. Zároveň netreba strácať zo zreteľa posúdenie každého prípadu z hľadiska štátnej pomoci.

7. Príhľou plochou sa rozumie pozemok, ktorý je pre vlastníka stavby z dôvodu zabezpečenia jej riadneho užívania nevyhnutný, pretože jeho poloha a účel využitia sú neoddeliteľne spojené s touto stavbou. Či určitý pozemok tvorí príhľou plochu k zastavanému pozemku je potrebné posudzovať v každom konkrétnom prípade. Nie je možné vo všeobecnosti konštatovať, či parkovisko je, alebo nie je príhľou plochou ku konkrétnemu zastavanému pozemku, keďže aj parkovisko môže byť stavbou. Príhľou plocha nemusí byť vždy len oplotený pozemok. Kritériom príhľou pozemku by mala byť skutočnosť, že svojou polohou a využiteľnosťou je priamo určený na výkon vlastníckych práv ku konkrétnej stavbe. Predovšetkým by malo ísť o nehnuteľnosti, ktoré tvoria jeden ucelený areál.

8. Pri určení nájomného je potrebné vychádzať z nájomného, za aké prenajímajú obdobné nehnuteľnosti iné subjekty, napr. realitné kancelárie, štátne organizácie. Nie je potrebné dať v každom jednotlivom prípade vypracovať znalecký posudok. Ak však obec nemá k dispozícii porovnateľné údaje o výške nájomného za nehnuteľnosti v určitom mieste, odporúčame dať vypracovať znalecký posudok.

MF/20627/2009-822

12.08.2009

Obce môžu aj naďalej používať pri určovaní nájomného už vypracované všeobecne záväzné nariadenia o cene nájomov, prípadne cenové mapy, ak ceny nájomného v nich uvedené zodpovedajú trhovému nájomnému.

9. Vo veci podania návrhu na určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou prevedený na inú osobu, ak prevod nebol realizovaný podľa § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí, je podľa § 9b ods. 1 aktívne legitimovaná fyzická osoba, ktorá má v obci trvalý pobyt. Bremono preukázať naliehavý právny záujem, ktorý je predpokladom podania určovacej žaloby, je na navrhovateľovi. Príslušnosť k obci je možné považovať za dôvod, ktorý preukazuje naliehavosť právneho záujmu obyvateľa obce, pri nehospodárnom nakladaní s jej majetkom v rozpore s platnou legislatívou.

O výške trov konania, o tom, ktorý z účastníkov konania ich uhradí a akým spôsobom, rozhoduje v rámci občianskeho súdneho konania súd, ktorý rozhoduje o veci samej.

Podľa nášho názoru v prípade neúspechu obce v spore nemôžu vzniknúť úroky z omeškania v súvislosti s povinnosťou vrátiť kúpnu cenu, pretože v tomto prípade nejde o omeškanie s plnením peňažného dlhu zo strany obce. Obec by bola povinná platiť úroky z omeškania v prípade, ak by v lehote ustanovenej súdom nevrátila kúpnu cenu bývalému vlastníkovi pozemku.

10. Zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR nie je v pôsobnosti ministerstva financií. Odporúčame Vám obrátiť sa s otázkou odplatnosti, resp. bezodplatnosti prevodu majetku hlavného mesta SR do vlastníctva mestských častí podľa § 31b tohto zákona na Ministerstvo vnútra Slovenskej republiky, v gescii ktorého je tento zákon.

Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení darovanie nehnuteľného majetku obce je nepripustné, ak osobitný predpis neustanoví inak. Zákon č. 369/1990 Zb. je v pôsobnosti Ministerstva vnútra Slovenskej republiky. Zákon o majetku obcí v platnom znení neobsahuje ustanovenia upravujúce možnosť bezodplatného prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce.

S pozdravom



JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ
odboru majetkovoprávneho