M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

# **Mestské zastupiteľstvo v Šali**

**Materiál číslo B 1/1/2025**

**Návrh na zmenu interného predpisu mesta „Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa“, schváleného Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 7/2023 – III. zo dňa 26. októbra 2023** **v znení jeho neskorších dodatkov**

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

1. **prerokovalo**

návrh na zmenu interného predpisu mesta „Zásady hospodárenia s majetkom mesta   
Šaľa“, schváleného Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 7/2023 – III. zo dňa   
26. októbra 2023, v znení jeho neskorších dodatkov,

1. **schvaľuje**

Dodatok č. 3 k internému predpisu mesta „Zásady hospodárenia s majetkom mesta   
Šaľa“, schváleného Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 7/2023 – III. zo dňa   
26. októbra 2023 v znení jeho neskorších dodatkov.

**Spracoval:** **Predkladá:**

Mgr. Miloš Kopiary v. r. Mgr. Miloš Kopiary v. r.

referent OSMaZM referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu 13. februára 2025

Dôvodová správa:

Mestský úrad v Šali (ďalej aj ako „MsÚ“) predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Šali (ďalej aj ako „MsZ“) návrh na zmenu interného predpisu mesta Šaľa - Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa, schváleného Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 7/2023-III. zo dňa 26. októbra 2023, v znení Dodatku č. 1, schváleného Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 2/2024 – VIII. zo dňa 18.04.2024 a v znení jeho Dodatku č. 2 schváleného Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 3/2024 - VI. zo dňa 13.6.2024 (ďalej len „Zásady“)

Vzhľadom k tomu, že dňa 1.1.2025 nadobudla účinnosť novela zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zverejnená v Zbierke zákonov SR pod č. 320/2024 Z.z., ktorou sa upravili pravidlá pri elektronickom predkladaní návrhov do obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) ale aj cenových ponúk pri priamom predaji majetku obcí a zároveň sa upravili pravidlá pri prenechávaní majetku obcí do nájmu a to najmä definovaním nových výnimiek, kedy obce nie sú povinné prenechať svoj majetok do nájmu za obvyklé nájomné, bolo potrebné na túto skutočnosť reflektovať a znenie Zásad zosúladiť s platným a účinným znením zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“).

V zmysle uvedenej skutočnosti vecne príslušný útvar MsÚ spracoval návrh Dodatku č. 3 k Zásadám (ďalej len „Dodatok“), ktorý tvorí Prílohu č. 1 tohto materiálu. Pre lepšiu prehľadnosť v navrhovaných zmenách prikladáme ako Prílohu č. 2 tohto materiálu aj úplné znenie Zásad s vyznačenými zmenami navrhnutými Dodatkom. Zároveň Prílohu č. 3 tohto materiálu tvorí dôvodová správa k zákonu č. 320/2024 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

**Dôvodová správa k jednotlivým ustanoveniam Dodatku**

**K čl. I**

**K bodu 1 a 2**

Novelou zákona o majetku obcí bolo v § 9aa ods. 3 doplnená výnimka, kedy sú obce oprávnené prenechať svoj majetok do nájmu za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného, a to pri nájme hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur a pri nájme majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci, ak súčasne ide o nájom na podporu všeobecne prospešných služieb. 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. Obce pri aplikovaní tejto výnimky majú vychádzať prioritne z účelu, na ktorý bude ďalej majetok obce slúžiť (všeobecne prospešné služby), a nie z právnej formy nájomcu (nezisková organizácia). Z uvedeného dôvodu bol tiež v Dodatku zavedený odkaz na legálnu definíciu pojmu „všeobecne prospešných služieb“.

**K bodu 3 a 4**

Novelou zákona o majetku obcí bola pre obce doplnená výnimka, kedy nemusia pri prenechávaní svojho majetku do nájmu použiť OVS alebo priamy prenájom (teda vylúčiť súťažné prostredie), ako nové písm. f) v § 9aa ods. 2 zákona o majetku obcí. Ide nájom takého majetku mesta, 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 takýto 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.

V uvedenej súvislosti je potom v Zásadách potrebné zveriť túto kompetenciu niektorému z orgánov mesta. Vzhľadom na to, že mesto je v uvedenom prípade limitované osobitnými predpismi a/alebo zároveň platnými a účinnými zmluvami napr. o poskytnutí nenávratného finančného príspevku, kde sa zároveň mesto zaviazalo takto obstaraný majetok poskytnúť konkrétnym užívateľom alebo zároveň poskytnúť tento svoj majetok za zvýhodnených podmienok alebo dokonca bezodplatne, navrhujeme, aby bola táto kompetencia zverená primátorovi mesta. Primátor mesta ako štatutárny orgán mesta zároveň zodpovedá za plnenie podmienok poskytnutia nenávratných finančných príspevkov. Ak je však takýto majetok zverený do správy správcovi, kompetencia prenechávať takýto majetok do užívania je zverená štatutárnemu zástupcovi správcu majetku (podrobnejšie k bodu 8) s predchádzajúcim súhlasom primátora mesta a z uvedeného dôvodu bola zároveň doplnená kompetencia primátora mesta udeľovať správcovi majetku predchádzajúci súhlas s nájmom takéhoto majetku ako aj schválenie navrhnutej ceny nájmu.

V uvedenej súvislosti bol zároveň doplnený odkaz na osobitné právne predpisy v súlade so zákonom o majetku obcí.

**K bodu 5 a 6**

Zosúladenie a precizovanie terminológie Zásad. Mestskému zastupiteľstvu je zverená kompetencia vytvárať vôľu mesta, neschvaľuje teda zmluvy o zriadení vecných bremien ale vytvára vôľu mesta zriadiť na svojom majetku vecné bremená a na základe takto vytvorenej vôle mesta následne primátor v postavení štatutára mesta uzatvára zmluvy.

**K bodu 7**

Vzhľadom k tomu, že 1.1.2025 nadobudlo účinnosť Všeobecne záväzné nariadenie mesta Šaľa č. 8/2024 o podmienkach nájmu a užívania nájomných bytov vo vlastníctve mesta Šaľa v platnom znení, bolo potrebné aktualizovať odkaz (poznámku pod čiarou) na platné a účinné VZN upravujúce podmienky nájmu a užívania bytov vo vlastníctve mesta Šaľa.

**K bodu 8**

Rovnako ako k bodom 3 a 4. Ak bol takto obstaraný majetok zverený do správy, kompetencia prenechávať takto obstaraný majetok do užívania tretím osobám je navrhnutá štatutárnemu orgánu správcu s predchádzajúcim písomným súhlasom primátora mesta.

**K bodu 9, 10 a 11 a zároveň k bodom 13, 14, 15 a 16**

Z dôvodovej správy k novele zákona o majetku obcí:

„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 elektronickú 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 elektronickú 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.“

Úprava Zásad je navrhnutá v súlade s novelizovaným znením §9a ods. 4 a 11 zákona o majetku obcí. Ruší sa odkaz na zákon o e-governmente rovnako ako v novelizovanom znení zákona o majetku obcí. Elektronické doručovanie cenových ponúk pri priamom predaji (rovnako súťažných návrhov pri OVS) je formou e-mailu ako najjednoduchší spôsob elektronickej komunikácie (rovnako je to uvedené aj v dôvodovej správe k novele zákona o majetku obcí) – konkrétny e-mail bude uvedený v kritériách na podanie ponúk (tu je možnosť vytvoriť napr. samostatné e-mailové konto na zbieranie súťažných návrhov alebo cenových ponúk). V zmysle zákona o majetku obcí je záujemca oprávnený vybrať si, či použije elektronickú formu alebo listinnú formu doručenia súťažného návrhu OVS alebo cenovej ponuky pri priamom predaji a toto právo nemôže mesto záujemcom obmedziť, môže len ustanoviť podmienky pre listinné a elektronické doručovanie súťažných návrhov alebo cenových ponúk.

**K bodu 12**

V podmienkach OVS musí byť už uvedená konkrétna e-mailová adresa pre elektronické doručovanie súťažných návrhov do OVS. Z uvedeného dôvodu bolo toto výslovne uvedené do podstatných náležitostí súťažných podkladov, ktoré schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

**K bodu 17**

Nakoľko novelou zákona o majetku obcí bolo uvoľnené elektronické doručovanie súťažných návrhov, je predpoklad zvýšeného záujmu o elektronické doručovanie súťažných návrhov. Preto by názov § 12 Zásad „otváranie obálok“ mohol evokovať dojem, že pri každej OVS musí nastať otváranie obálok, čo sa nestane v prípade ak budú všetky súťažné návrhy do OVS doručené elektronicky.

Vzhľadom na rozsiahlosť úprav § 12 Zásad je v Dodatku § 12 uvedený v kompletnom novelizovanom znení. Termín „otváranie obálok“ bol nahradený termínov „vyhodnotenie súťažných návrhov“. Vzhľadom na to, že súťažné návrhy OVS nebudú doručované do elektronickej schránky z dôvodu zrušenia odkazu na zákon o e-Governmente v zákone o majetku obcí, boli upravené aj ustanovenia o elektronicky doručovaných súťažných návrhoch v Zásadách.

Navrhuje sa zlúčenie pôvodného „záznamu z otvárania obálok“ a „zápisnice z vyhodnotenia súťažných návrhov“. Jediným relevantným dokladom o výsledku OVS je zápisnica z vyhodnotenia súťažných návrhov OVS (v prípade prevodu nehnuteľnosti sa táto prikladá k návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností). Duplicitné vytváranie záznamu z otvárania obálok je zbytočnou administratívnou záťažou a všetky náležitosti, ktoré obsahoval záznam z otvárania obálok bude po úprave obsahovať zápisnica z vyhodnotenia súťažných návrhov OVS.

**K bodu 18**

Dopĺňa sa postup vrátenia nevyhodnotených súťažných návrhov z dôvodu, že tieto boli doručené po lehote na predkladanie súťažných návrhov zvlášť pre listinnú podobu (vrátia sa uchádzačovi neotvorené) a osobitne pre elektronickú podobu (oznámi sa im táto skutočnosť elektronicky).

**K bodu 19**

Navrhuje sa ustanoviť nový dôvod hodný osobitného zreteľa pre prevod majetku mesta v súvislosti, že so zrušením určenia bytového domu na ul. V. Šrobára s.č. 572 (ďalej len „Bytový dom“) ako domu s opatrovateľskou službou na základe Uznesenia č. 6/2024 – XI. zo 6. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Šali zo dňa 5. decembra 2024.

Ohľadom aktuálne voľných bytov v Bytovom dome MsÚ pripravuje podklady pre vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže o najvýhodnejšiu ponuku na ich kúpu. Ohľadom bytov v Bytovom dome v nájme fyzických osôb bolo nájomcom oznámené zvýšenie nájomného na základe Uznesenia č. 6/2024 – XXII. zo 6. zasadnutia Mestského zastupiteľstva v Šali zo dňa 5. decembra 2024. Nájomcom bytov v Bytovom dome bolo zároveň oznámené, že vlastník bytov plánuje postupne všetky byty v Bytovom dome odpredať.

V Bytovom dome má väčšina nájomcov uzatvorené zmluvy na dobu určitú, avšak sú tu štyria nájomcovia, s ktorými boli ešte pred viac ako 10 rokmi (v súlade s vtedy platnými a účinnými všeobecne záväznými právnymi predpismi) uzatvorené nájomné zmluvy na byt na dobu neurčitú.

V zmysle ust. § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.Z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: *„Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi,* ***ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas****.“*

V Bytovom dome teda štyria nájomcovia majú právo na prednostný prevod bytu do ich vlastníctva ako nájomcu bytu avšak ostatným nájomcom, ktorí majú nájomné zmluvy uzatvorené na určitý čas, im toto právo na základe § 16 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.Z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov výslovne nepatrí.

V prípade, ak by o prevod bytu v Bytovom dome do svojho vlastníctva požiadal nájomca bytu s dohodnutou dobou nájmu na dobu neurčitú, je mesto Šaľa podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v spojení s ust. § 9a ods. 15 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. v platnom znení povinné tejto žiadosti vyhovieť, avšak v prípade nájomcov, ktorý užívajú byt v Bytovom dome aj 9 rokov avšak na základe opakovane uzatváraných nájomných zmlúv na dobu určitú na 1 rok im toto právo podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení nepatrí a pre prípad vôle mesta odpredať byty v Bytovom dome do vlastníctva doterajších nájomcov je jedinou možnosťou v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení potom použiť pri prevode bytov inštitút dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom však tento dôvod hodný osobitného zreteľa musí byť výslovne uvedený v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Šaľa.

Navrhovaným znením sa teda vytvára právny rámec pre prípadnú budúcu vôľu mesta odpredať byty v Bytovom dome do vlastníctva ich doterajších nájomcov. MsÚ má informáciu, že niektorí nájomcovia bytov v Bytovom dome by mali záujem tieto byty od mesta Šaľa odkúpiť.

Pri tomto dôvode hodného osobitného zreteľa sa nenavrhuje zavedenie dôvodu na zníženie kúpnej ceny z dôvodu hodného osobitného zreteľa a kúpna cena teda bude musieť byť minimálne vo výške určenej podľa znaleckého posudku.

**K bodu 20**

Navrhuje sa ustanoviť nový dôvod hodný osobitného zreteľa pre nájom majetku mesta, konkrétne stavieb alebo nebytových priestorov, ako nájom spojený s technickým zhodnotením týchto nehnuteľností, pričom technické zhodnotenie predmetu nájmu musí byť vykonané v súlade s ust. § 17 ods. 5 a 6 Zásad (a teda aj prípadné vzájomné započítanie nákladov na vykonanie technického zhodnotenia voči nájomnému musí byť schválené príslušným orgánom mesta podľa výšky hodnoty technického zhodnotenia).

V pôvodnom § 16 ods. 5 písm. c) Zásad je ako dôvod hodný osobitného zreteľa definovaný nájom pozemku za účelom výstavby realizovanej žiadateľom. Vo vzťahu k stavbám a nebytovým priestorom nebol obdobný dôvod hodný osobitného zreteľa v Zásadách definovaný. Potenciálom aplikácie tohto dôvodu hodného osobitného zreteľa sú drobné prevádzkové stavby, prípadne nebytové priestory vo vlastníctve mesta, ktoré v súčasnosti (alebo v čase doručenia konkrétnej žiadosti o nájom) nie sú spôsobilé na užívanie, resp. je potrebné do týchto objektov investovať finančné prostriedky vykonaním ich opráv a stavebných úprav, aby boli tieto užívaniaschopné, avšak v aktuálnom rozpočtovom roku mesto nepočíta s výdavkami na ich opravu/stavebné úpravy. V prípade, ak bude predpokladaná hodnota technického zhodnotenia vyššia ako 10000,- EUR, mestské zastupiteľstvo zároveň schvaľuje predchádzajúci súhlas s vykonaním takéhoto technického zhodnotenia nebytových priestorov a prípadné započítanie nákladov na vykonanie technického zhodnotenia voči nájomnému.

Zavedenie navrhovaného dôvodu hodného osobitného zreteľa v Zásadách však nevylučuje možnosť použiť aj v uvedených prípadoch súťažné prostredie a ohľadom predmetného majetku vyhlásiť OVS na nájom stavby/nebytových priestorov alebo prenajať takýto majetok formou priameho prenájmu (zbieraním cenových ponúk).

Pri tomto dôvode hodného osobitného zreteľa sa neuvažuje so zavedením dôvodu na zníženie nájomného z dôvodu hodného osobitného zreteľa (práve pre možnosť započítania nákladov na technické zhodnotenie voči nájomnému po schválení tohto úkonu kompetentným orgánom mesta). Teda výška nájomného bude určená znaleckým posudkom alebo preukázateľným porovnaním verejných ponúk na nájom rovnakej alebo obdobnej veci.

**K bodu 21 a 22**

Upravené v súvislosti s definovaním nových výnimiek z povinnosti prenajímať majetok mesta za trhové nájomné v zákone o majetku obcí s účinnosťou od 1.1.2025. V prípade, ak ide o nájom hnuteľnej veci, ktorej zostatková hodnota je nižšia ako 3500,- EUR alebo krátkodobý nájom na všeobecne prospešný účel primátor mesta zároveň rozhodne o výške nájomného. Ak nebude v danom prípade všeobecne prospešný účel daný, primátor rozhodne o výške nájomného v súlade s Prílohou č. 8 Zásad. Primátor rozhodne o výške nájomného aj v prípade nájmu majetku obstaraného z verejných prostriedkov (tu je však viazaný podmienkami poskytnutia finančných prostriedkov na obstaranie takéhoto majetku).

**K bodu 23 a 24**

Vzhľadom na skutočnosť, že v platnom a účinnom znení zákona o majetku obcí bola aj pre prípad krátkodobých nájmov definovaná výnimka z povinnosti prenajímať majetok vo výške obvyklého nájomného (ktoré bolo pre konkrétne objekty vo vlastníctve mesta stanovené v Prílohe č. 8 Zásad), je potrebné túto výnimku expresis verbis doplniť aj do týchto ustanovení Zásad. Uvedené platí rovnako aj pre nebytové priestory a hnuteľný majetok, ktorého zostatková hodnota je nižšia ako 3500,- EUR v školských zariadeniach, CVČ, ZUŠ, predškolských zariadeniach a pod, teda majetku mesta v správe.

**K čl. II**

Účinnosť Dodatku je navrhnutá od 1.3.2025.

**Stanovisko MsÚ:**

MsÚ odporúča MsZ schváliť Dodatok č. 3 k internému predpisu mesta Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v navrhovanom znení.