



Dôvodová správa

A. Všeobecná časť

Návrh zákona, ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. [138/1991 Zb.](#) o majetku obcí v znení neskorších predpisov, predkladá na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky poslanec Národnej rady Slovenskej republiky Ján Ferenčák.

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 hnuiteľnej 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.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.

B. Osobitná časť

K čl. I

K bodu 1 a 2

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 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.

K bodu 3

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 tretou osobou, obstaranie/postavenie stavby, ktorá má byť následne užívaná tretou 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.

K bodu 4

Ide o legislatívno-technickú úpravu v súvislosti s právnou úpravou navrhovanou v bode 3 návrhu zákona.



K bodu 5

V praxi dochádza k situáciám, kedy je pre obec výhodné prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie ako trhové nájomné v prípade nájmu hnuiteľnej 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 hnuiteľnej 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).

K čl. II

Navrhuje sa účinnosť zákona na 1. januára 2025.

Zdroj: [parlamentné tlač NR SR](#)