M E S T O Š A Ľ A - Mestský úrad

# **Mestské zastupiteľstvo v Šali**

**Materiál číslo B 2/7/2023**

**Návrh na schválenie interného predpisu mesta – Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa**

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šali

1. **prerokovalo**

návrh na schválenie interného predpisu mesta Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa,

1. **zrušuje**

interný predpis mesta „Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa“ schválený Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 4/2014 – IX. zo dňa 26. júna 2014, účinného od   
16. júla 2014 v znení Dodatku č. 1 schválený 30. októbra 2014 s účinnosťou od   
1. novembra 2014, Dodatku č. 2 schválený 25. júna 2015 s účinnosťou od 30. júna 2015, Dodatku č. 3 schválený 22. októbra 2015 s účinnosťou od 31. októbra 2015, Dodatku č. 4 schválený 17. marca 2016 s účinnosťou dňom schválenia, Dodatku č. 5 schválený   
21. septembra 2017 s účinnosťou dňom schválenia, Dodatku č. 6 schválený 22. marca 2018 s účinnosťou od 1. apríla 2018, Dodatku č. 7 schválený 28. júna 2018 s účinnosťou od   
1. júla 2018 a Dodatku č. 8 schválený 6. februára 2020 s účinnosťou od 1. marca 2020   
k 31. 10. 2023,

1. **schvaľuje**

interný predpis mesta „Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa“ s účinnosťou   
od 01. 11. 2023.

(pozn.: na schválenie je potrebná 3/5 väčšina všetkých poslancov)

**Spracovali: Predkladá:**

JUDr. Ing. Margita Pekárová v. r. Mgr. Miloš Kopiary v. r.

vedúca OSMaZM referent OSMaZM

Mgr. Miloš Kopiary v. r.

referent OSMaZM

Predložené mestskému zastupiteľstvu 26. októbra 2023

Dôvodová správa:

MsÚ v Šali predkladá Mestskému zastupiteľstvu v Šali návrh na schválenie interný predpis Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa s účinnosťou od 1.11.2023, ktorým sa ruší interný predpis mesta Šaľa - Zásady hospodárenia s majetkom mesta Šaľa v znení neskorších dodatkov, schváleného Uznesením Mestského zastupiteľstva v Šali č. 4/2014 – IX. zo dňa 26. júna 2014, účinného od 16. júla 2014 (ďalej len „Zásady hospodárenia“) v znení v zneníDodatku č. 1 schválený 30. októbra 2014 s účinnosťou od 1. novembra 2014, Dodatku č. 2 schválený 25. júna 2015 s účinnosťou od 30. júna 2015, Dodatku č. 3 schválený 22. októbra 2015 s účinnosťou od 31. októbra 2015, Dodatku č. 4 schválený 17. marca 2016 s účinnosťou dňom schválenia, Dodatku č. 5 schválený 21. septembra 2017 s účinnosťou dňom schválenia, Dodatku č. 6 schválený 22. marca 2018 s účinnosťou od 1. apríla 2018 a Dodatku č. 7 schválený 28. júna 2018 s účinnosťou od 1. júla 2018 a Dodatku č. 8. schválený 6. februára 2020 s účinnosťou od 1. marca 2020.

Predložený návrh Zásady hospodárenia (Príloha č. 1) je spracovaný v súlade s rozsiahlou novelizáciou zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zákonom č. 137/2023 zo dňa 17.marca 2023 (ďalej len „novela“). Zásady hospodárenia s majetkom mesta (ďalej len „Zásady“) predstavujú z pohľadu formálneho nástroj obligatórnej normatívnej povahy, ktorý z hľadiska obsahového (materiálneho) možno charakterizovať ako „obecný zákon o nakladaní s majetkom obce“ a súčasne sú prejavom samostatnosti a relatívnej nezávislosti mesta pri hospodárení s jeho majetkom.

Zákonodarca k tejto novelizácii pristúpil aj z dôvodov uvedených v kontrolných zisteniach Národného kontrolného úradu - „obce a mestá pri nakladaní so svojim majetkom konajú netransparentne, čo im umožňuje súčasná nedostatočná a nejednoznačná legislatívna úprava, pričom z ich strany dochádza k ľahkovážnemu a nevýhodnému zbavovaniu sa svojho majetku. Uvedené konanie konštatoval aj Najvyšší kontrolný úradu Slovenskej republiky (ďalej len ako „NKÚ“) na základe výsledkov vykonanej kontroly nakladania s majetkom v samosprávach aj z výsledkov aplikačnej praxe, keď najmä obchodné verejné súťaže boli realizované netransparentne a diskriminačne (mesto Šaľa malo a aj uplatňovalo podrobne spracovaný postup podľa § 281 a násl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník v platnom znení v pôvodných zásadách).

Novela sa podrobne upravuje pravidlá nakladania s majetkom mesta s cieľom zvýšiť jeho transparentné, efektívne a hospodárne nakladanie. Pri prevodoch majetku mesta je dôležité aby mesto postupovalo v súlade so zákonnou povinnosťou hospodárenia v prospech rozvoja mesta a jeho občanov a ochrany a tvorby životného prostredia, aby zo strany mesta nedochádzalo k nehospodárnemu, neefektívnemu prevodu majetku. Novela rozširuje výpočet zásad hospodárenia s ich majetkom, ktoré stanovujú kritéria s jeho nakladaním pri prevodoch ako aj nájmoch majetku mesta, a majú prispieť k jeho efektívnemu nakladaniu.

Podľa novely má predkladanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže prebiehať prostredníctvom elektronickej schránky mesta a návrhy spolu s cenovou ponukou je mesto povinné zverejniť. Novela zákona umožní mestu odmietnuť návrhy predložené do obchodnej verejnej súťaže, len ak nesplnia jej podmienky a zároveň neponúknu najvyššiu cenu, pričom rieši aj zrušenie obchodnej verejnej súťaže (čo už v pôvodných Zásadách sme mali podrobne upravené, teraz to zákonodarca dáva ako výslovnú povinnosť).

Do zásad hospodárenia s majetkom mesta novela dopĺňa povinnosť mesta upraviť všeobecné podmienky obchodných verejných súťaží na prevod vlastníctva a nájom nehnuteľného majetku, ktoré sa použijú pri každom prevode a nájme nehnuteľného majetku mesta týmto spôsobom. V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) Zákona o majetku obcí bol novelou z roku 2010 zavedený osobitný prípad prevodu majetku obcí, a to spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhoduje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Keďže citované zistenia NKÚ viedli k jeho nadužívaniu zo strany obcí, pričom účelom zavedenia tohto spôsobu prevodu mali byť výnimočné a odôvodnené prípady, zákonodarca dôvod hodný osobitného zreteľa uvádza ako povinnosť mať zakotvený v zásadách. V rámci zásad hospodárenia s majetkom mesta novela stanovuje upraviť obecnému zastupiteľstvu dôvody hodné osobitného zreteľa, pričom exemplifikatívne uvádza, že ide najmä o prípady prevodov nehnuteľností s malou výmerou a nízkej hodnoty alebo v odôvodnených prípadoch podpory všeobecne akceptovateľného verejnoprospešného účelu. Od týchto prípadov sa zastupiteľstvo nemôže invenčne odchýliť, môže iba doplniť zásady o ďalší dôvod hodný osobitného zreteľa. Preto sme v navrhovaných zásadách podrobne špecifikovali všetky prípady hodné osobitného zreteľa s ktorými sme sa v našej praxi stretli.

Ďalšie zistenia NKÚ týkajúce sa prevodov nehnuteľného majetku obcí boli tie, že pri prevodoch formou tzv. osobitného zreteľa často obce neuvádzali zdôvodnenie nízkej či doslova symbolickej ceny majetku, a len výnimočne kúpna cena zodpovedala trhovej cene alebo znaleckému posudku, ktorý v mnohých prípadoch ani nebol vypracovaný viedli k zavedeniu povinnosti obecného zastupiteľstva upraviť v zásadách podmienky pre zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom uvedené sa má vzťahovať aj na prenechanie majetku obce do nájmu.

Novelizáciou sa pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa dopĺňa do zákonného znenia určenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku podľa osobitného predpisu (Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ktorú bude mesto povinné zverejniť najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom spolu so zámerom previesť majetok mesta týmto spôsobom. Všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku určenú podľa osobitného predpisu nebude mesto povinné zistiť len za podmienok stanovených zákonom (§ 9a ods. 15 písm. e) a f). Toto ustanovenie sa vzťahuje aj na prenechanie majetku mesta do nájmu (mesto Šaľa túto povinnosť vždy plnilo a oznámenia o zverejnení zámerov obsahovali aj navrhovanú cenu nájmu alebo kúpnu cenu. Takisto sme už ostatné roky pri prevodoch používali znalecký posudok ako podklad pre určenie kúpnej ceny aj pri obchodných verejných súťažiach).

Novela zavádza povinnosť podrobne špecifikovať vyhlásenie majetku za dočasne alebo trvale prebytočný a povinnosť v Zásadách mať upravené nakladanie s prebytočným majetkom.

V závere sa novela zaoberá možnosťou dovolania sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva mesta k majetku, ktorý bol mestom prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku mesta nebol realizovaný na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom najmenej za cenu stanovenú podľa osobitného predpisu, pričom možnosť dovolania sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva mesta k majetku rozširuje aj o iné prípady spôsobov prevodu majetku (okrem podmienky trvalého pobytu fyzickej osoby, rozširuje okruh oprávnených osôb dovolania sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva mesta k majetku o fyzickú osobu vlastniacu nehnuteľnosť v meste, alebo osobu, ktorá má na veci právny záujem).

Predložený návrh zásad hospodárenia s majetkom mesta (ďalej len „Návrh“) v § 4 podrobne precizuje deľbu oprávnení rozhodovania medzi primátora, mestské zastupiteľstvo a správcu majetku pri hospodárení s majetkom mesta, finančné limity sú upravené v súlade s limitmi upravenými v zákona o majetku obcí.

V § 5 - §7 návrhu sú špecifikované spôsoby prevodu majetku mesta, § 8 až § 12 sa týka podmienok obchodnej verejnej súťaže, ktoré sú doplnené o taxatívne požiadavky Novely..

V § 14 sme podrobne upravili podmienky prevodu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa – ods. 2. takisto sú podrobne s súlade s novelou spracované prílohy k žiadostiam o prevod resp. o nájom majetku.

V § 16 a § 17 sú podrobne rozpracované podmienky prenechávania majetku mesta do nájmu či krátkodobého alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 16 ods. 6 Návrhu). Vzhľadom k tomu, že zákonodarca novelou expresis verbis ustanovil povinnosť prenechávať majetok do užívania za odplatu v § 16 ods. 6 (dôvody hodné osobitného zreteľa) sme upravili aj možnosť aby mestské zastupiteľstvo svojim rozhodnutím znížilo nájomné až o 50 % z jeho hodnoty.

Poznamenávame, že § 17 ods.2 Návrhu sme podrobne špecifikovali: „*Výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov musí byť v zmluve o nájme nebytových priestorov vždy uvedená osobitne a nie je súčasťou nájomného. Výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa musí vždy minimálne rovnať výške ich skutočných nákladov, inak ide v zmysle osobitného predpisu21 o nepriamu formu štátnej pomoci“.*

Taký istý postup sa bude uplatňovať aj pri krátkodobých nájmoch, kde sme v zmysle odporúčaní zo vzdelávania k novele ponechali a určili cenu krátkodobých nájmov v sadzbách na hodinu nájmu pre mesto a osobitne  pre školské zariadenia (Príloha č. 8, 9,10). V prípade, ak žiadateľ o krátkodobý nájom nebude súhlasiť s hodinovou sadzbou ceny nájmu musí predložiť žiadosť o zníženie ceny krátkodobého nájmu z dôvodu hodného zreteľa spolu s odôvodnením podľa špecifikácie uvedenej v § 17 Návrhu, z ktorej 60 % tvorí cena režijných nákladov (s poukazom na neustále zvyšujúce sa ceny elektriny, vody, tepla a mzdových nákladov) a mestské zastupiteľstvo uznesením rozhodne trojpätinovou väčšinou v súlade s ustan. §9a ods. 15 zákona o majetku obcí.

V § 18 Návrhu je špecifikácia nakladania s prebytočným a neupotrebiteľným majetkom mesta, § 19 Návrhu upravuje podmienky pre zriadenie vecného bremena na pozemkoch vo vlastníctve mesta a ponechali sme pre jednoduché stavby odplatu za zriadenie vecného bremena stanovenú priamo v Návrhu. Ostatné odplaty sa budú zriaďovať výlučne podľa znaleckého posudku. V §§ 21 až 23 Návrhu sme podrobne upravili ostatné nakladanie s majetkovými právami mesta – cennými papiermi, výkon pôsobnosti valného zhromaždenia v spoločnostiach s ručením obmedzeným a podmienky výkonu pôsobnosti menšinového vlastníka akcií.

Do 10.10.2023 neboli vecnému útvaru doručené žiadne návrhy na zmeny resp. doplnenie, okrem správcov školských zariadení, ktoré sme v plnom rozsahu zapracovali do prílohy č. 9 Návrhu.

Majetok mesta možno použiť na účely uvedené v § 8 ods. 4 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov – t.j. na verejné účely, podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce. Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Darovanie nehnuteľného majetku je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak. Správa a údržba majetku obce je povinnosťou obce a je financovaná z rozpočtu obce. Obec môže zveriť svoj majetok do správy len svojim rozpočtovým alebo príspevkovým organizáciám. Návrh je predložený v súlade s Novelou a zákonom o obecnom zriadení.

**Stanovisko MsÚ:**

MsÚ predkladá MsZ návrh Zásad hospodárenia s majetkom mesta Šaľa a v zmysle dôvodovej správy odporúča jeho schválenie v navrhovanom znení s účinnosťou 1.11.2023.