



**Materiál na rokovanie**  
**9. zasadnutia**  
**Mestského zastupiteľstva Dunajská Streda**  
**v IX. volebnom období**  
**Dunaszerdahely Város Képviselő-testülete**  
**9. ülésének betervezett anyaga**  
**a IX. választási időszakban**

**Materiál č.: /2023/9**

**Návrh na schválenie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda**

**Javaslat Dunaszerdahely Város Vagyonával Való Gazdálkodás Alapelveinek a jóváhagyására**

**Predkladá :** JUDr. Zoltán Hájos, primátor mesta  
**Beterjeszti:**

**Preveril:** Ing. Darina Nagyová, prednostka MsÚ  
**Ellenőrizte:**

**Zodpovedný:** Mgr. Priska Czúfalová, vedúca Referátu právneho MsÚ  
**Felelős:**

**Návrh na uznesenie:**  
**Határozati javaslat:**

**Mestské zastupiteľstvo Dunajská Streda**  
**A Dunaszerdahelyi Városi Képviselő-testület**

**s c h v a ľ u j e**

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Dunajská Streda v predloženom znení

Dunaszerdahely Város Vagyonával Való Gazdálkodás Alapelveit az előterjesztett terjedelemben.

**December 2023**  
**2023. december**

## **Dôvodová správa**

Podmienky nakladania s majetkom obce upravuje zákon NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej aj len ako „zákon o majetku obcí“).

Zákonom č. 137/2023 Z. z. (ďalej aj ako „novela“) dochádza s účinnosťou **od 1. 11. 2023** k: zmene a doplneniu zákona o majetku obcí, doplneniu zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení (ďalej aj ako „zákon o obecnom zriadení“). Vzhľadom na rozsiahle zmeny zákona o majetku obcí je potrebné prijať nové zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, ktoré sú v súlade s novelizovanými ustanoveniami zákona o majetku obcí.

Cieľom poslaneckej novely bolo najmä posilniť preferenciu súťažných foriem predaja a nájmu majetku obce a zvýšenie transparentnosti.

### **Zmeny v zákone o majetku obcí**

#### **➤ Nové povinnosti správcu majetku mesta**

Existujúce oprávnenia a povinnosti správcu majetku obce sa doplnili aj o povinnosť majetok obce udržiavať v užívateľskom stave a zhodnocovať ho.

#### **➤ Vklad majetku do kapitálového fondu**

Okrem vkladu majetku obce do základného imania obchodnej spoločnosti alebo jeho použitia na založenie právnickej osoby (§ 6 ods. 5) sa umožňuje vklad majetku obce aj do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti. (čl. I bod 3 novely)

#### **➤ Doplnenie obsahu zásad hospodárenia**

Zásady hospodárenia s majetkom obce sa doplnili o tieto ďalšie povinné body [§ 9 ods. 1 písm. g) – j), čl. I bod 5 novely]:

- kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný. Dôvodová správa pritom hovorí, že prebytočný majetok je taký, ktorý je určený na predaj alebo prenájom. Prebytočný majetok zase podľa nej je nefunkčný majetok obce, ktorý je odpadom určeným na spracovanie alebo zneškodnenie;
- podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa;
- dôvody hodného osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel;
- právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce, čím však nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa § 9 ods. 1.

#### **➤ Zverejňovanie zámeru predaja majetku**

- Vypúšťa sa podmienka zverejnenia zámeru predaja majetku obce a jeho spôsobu v regionálnej tlači a nahrádza sa voľnejším „iným vhodným spôsobom“. (§ 9a ods. 2, čl. I bod 8 novely), v podmienkach mesta Dunajská Streda sa navrhuje na facebookovom profile mesta.

### ➤ **Obchodná verejná súťaž**

- Podmienky obchodnej verejnej súťaže boli doteraz v zákone o majetku obcí regulované len veľmi skromne a vo zvyšnej časti boli odkázané len na ustanovenia Obchodného zákonníka. Tie sú však v zásade dispozitívneho charakteru, teda obec si ich mohla upraviť odchylné od zákonnej úpravy. To však prinášalo negatívne javy ako konštrukcia rôznych neštandardných, až diskriminačných a netransparentných podmienok súťaže. Preto sa úprava v zákone o majetku obcí rozširuje.

### ➤ **Priamy predaj**

- Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce (znalecký posudok) pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov. (§ 9a ods. 10, čl. I bod 9 novely)

**Zavádza sa nové (a jediné) kritérium pri tomto spôsobe prevodu majetku obce – najvyššia cena,** keďže obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu (§ 9a ods. 12, čl. I bod 9 novely).

### ➤ **Osobitný zreteľ**

Malé zmeny sa týkajú aj prevodov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, konkrétne (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely):

- osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
- zámer previesť majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom“,
- všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,
- znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 € alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj (pričom zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a zákon č. 401/1990 Zb. môžu stanoviť iné cenové stropy).

### ➤ **Výnimky z povinnej minimálnej kúpnej ceny**

Aj ak obec prevádza svoj majetok inak ako verejnou súťažou, dražbou alebo priamym predajom, je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku. (§ 9a ods. 16, čl. I bod 10 novely) Výnimkou je prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci a majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa (v prípadne dôvodu hodného osobitného zreteľa však môže byť cena znížená len spôsobom uvedeným v zásadách hospodárenia).

### ➤ **Predaj hnutel'ného majetku**

Zvyšuje sa doterajší limit hodnoty hnuiteľnej veci pre výnimku z povinnosti prevádzat' ju obchodnou verejnou súťažou, dražbou alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to z 3000 € na 5000 €. (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10 novely)

### ➤ **Nájom majetku obce**

- Rozširuje sa okruh výnimiek, pri ktorých nebude potrebné pri prenechávaní majetku obce do nájmu vytvárať súťažné prostredie. Nebude tak teda ani v prípade majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 €. [§ 9aa ods. 2 písm. c), čl. I bod 11 novely]
- Podobne ako pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa dochádza k analogickým zmenám aj pri prenechaní majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, konkrétne na rozdiel od doterajšej úpravy:
  - osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
  - zámer prenajať majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom,
  - všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom,
  - znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov, znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 € alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci.
- Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. (§ 9aa ods. 3, čl. I bod 11 novely) Výnimkou je nájom nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci a nájom majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Pre určenie výšky nájomného podľa vyššie uvedených kritérií potom platí, že sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu (§ 9aa ods. 4, čl. I bod 11 novely), pričom:

- hodnota nájomného sa zaráta bez dane z pridanej hodnoty, ak sa táto uplatňuje,
- hodnota nájomného prijímaná spoluvlastníkmi predmetu sa rozpočítava podľa veľkosti ich podielov; ak veľkosti podielov nie sú určené alebo ich nemožno určiť, považujú sa za rovnaké,
- prijímané hodnoty nájomného na základe viacerých zmlúv sa nesčítavajú,
- do hodnoty nájomného sa zaráta aj predĺženie trvania zmluvy na dobu určitú, ak nájomná zmluva umožňuje jednostranné predĺženie jej trvania,
- pri nájme na dobu neurčitú sa predpokladá, že nájom je uzatvorený na dobu 10 rokov,
- zmluvné sankcie a náklady spojené s užívaním majetku obce sa nezohľadňujú,
- sa predpokladá, že bude poskytnutá najvyššia možná hodnota plnenia z nájomnej zmluvy.

Vzhľadom na rozsiahlu zmenu zákona o majetku obcí bolo potrebné vypracovať nové Zásady nakladania s majetkom mesta.

Základný povinný minimálny obsah zásad hospodárenia určuje ustanovenie § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí, podľa ktorého zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä:

- a) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,
- b) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,
- c) postup prenechávania majetku do užívania,
- d) nakladanie s cennými papiermi,
- e) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,
- f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv<sup>22aa</sup>) s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom,
- g) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný,
- h) podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- i) dôvody hodného osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
- j) právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce; tým nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa odseku

Fakultatívne môžu byť v zásadách hospodárenia upravené aj tieto situácie:

1. obec môže upustiť od vymáhania majetkových práv obce len vtedy, ak dôvody pre trvalé alebo dočasné upustenie určí v zásadách hospodárenia s majetkom obce (§ 10 zákona o majetku obcí),
2. obec môže za podmienok určených v zásadách hospodárenia s majetkom obce správcovi zveriť do správy ďalší majetok obce alebo odňať správu majetku obce (§ 6a ods. 2 zákona o majetku obcí).

Ustanovenie § 9 ods. 2 hovorí výslovne o tom, ktoré majetkové úkony musia byť vždy schvaľované obecným zastupiteľstvom:

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže; podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia,
- c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce,
- d) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,
- e) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia,
- f) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,

- g) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu (ďalej len „koncesná zmluva“), a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
- h) zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor.

Predkladaný návrh VZN prerokovala  
Komisia MsZ pre financie a neodporúča ho prerokovať na 8. zasadnutí MsZ.  
Mestská rada a odporúča ho schváliť.

Materiál vypracovala: Mgr. Priska Czúfalová, Referát právny ÚP po konzultácii s odbornými zamestnancami referátu evidencie a správy majetku mesta.