

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku

Dňa: 27.05.2021

číslo: 13.

13. Návrh na vykonanie kontroly dodržiavania ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí pri prevodoch vlastníctva majetku mesta a prenájdoch majetku mesta

PREDKLADÁ: Ing. arch. Igor Hianik, primátor mesta Pezinok
SPRACOVAL: Mgr. Martina Sameková, právnik MsÚ v Pezinku

UZNESENIE MsZ č. 1-/2021

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
v zmysle §18f ods. 1 písm. h) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

žiada

hlavnú kontrolórku
vykonať kontrolu dodržiavania ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. **o majetku obcí**
pri prevodoch vlastníctva majetku mesta a prenájdoch majetku mesta

za obdobie od 01.09.2014 do 31.03.2021
v termíne do 31.08.2021, najneskôr v termíne do 30 dní po skončení alebo prerušení materskej
dovolenky hlavnej kontrolórky
a **predložiť** materiál - výsledok kontroly - na bezprostredne nasledujúce rokovanie **MsZ po ukončení**
výkonu kontroly

a

žiada

primátora mesta
aby v súlade s ustanovením § 18g ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení zabezpečil v čase neprítomnosti hlavnej kontrolórky plnenie úlohy útvaru hlavnej kontrolórky, a to zamestnancami mesta na tento útvar zaradenými, spočívajúce vo výkone všetkých odborných, administratívnych a organizačných úkonov, ktoré sa s touto kontrolou a s výkonom plnenia úloh pri nej zo strany hlavnej kontrolórky spájajú.

- a) bez pripomienok
- b) s týmito pripomienkami

Dôvodová správa:

Úvod do problematiky a základné právne rámce prevodového procesu.

Podľa § 1 ods. 1 druhej vety zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení „*Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami.*“

Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení „*Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať.*“

Podľa § 7 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí „*Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.*“

Základným predpisom, ktorý ustanovuje zákonné podmienky nakladania a hospodárenia s majetkom mesta je zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. Nakladanie s majetkom mesta je rozdelené medzi mestské zastupiteľstvo a primátora mesta podľa pravidiel v zmysle zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí. Zákon o majetku obcí v § 9 ods. 2 vymedzuje úkony, ktoré výhradne podliehajú rozhodovacej právomoci mestského zastupiteľstva, t. j. napr. schvaľovanie spôsobu prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, podmienky obchodnej verejnej súťaže, prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta ak sa realizujú priamym predajom. To znamená, že o týchto úkonoch nemôže rozhodovať primátor mesta alebo iný orgán mesta. Pri úkonoch, ktoré nie sú výhradnou kompetenciou mestského zastupiteľstva môže rozhodovať aj primátor mesta. Uzatváranie nájomných zmlúv nie je zákonom o majetku obcí upravené ako výhradná kompetencia mestského zastupiteľstva, a preto môže byť táto kompetencia v zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta rozdelená medzi primátora mesta a mestské zastupiteľstvo.

S účinnosťou novely zákona o majetku obcí č. 258/2009 Z. z. bola zavedená rigorózna právna regulácia nakladania s majetkom obce. Od účinnosti tejto novely, t. j. od 01. júla 2009 sú spôsoby prevodu vlastníctva majetku mesta a prenájmu majetku mesta stanovené kogentne, **čiže akékoľvek iné spôsoby prevodu vlastníctva majetku mesta či prenájmu majetku mesta sú neprípustné.**

Zákon o majetku obcí ustanovuje v § 9a procesný postup pri prevode vlastníctva majetku mesta a pri jeho prenechávaní do nájmu. V § 9a ods. 1 zákon o majetku obcí ustanovuje tri hlavné spôsoby prevodu vlastníctva majetku mesta a to obchodnú verejnú súťaž, dobrovoľnú dražbu a priamy predaj. Podstatou pri prevodoch vlastníctva majetku obce niektorým z týchto troch spôsobov je vytvorenie transparentného a súťažného prostredia. To napríklad znamená, že **pri obchodnej verejnej súťaži ide o výzvu na predkladanie návrhov** (zmlúv), z ktorých vyhlasovateľ súťaže vyberie pre neho najvhodnejší návrh. **Pri priamom predaji ide o výzvu na predkladanie cenových ponúk**, a to v lehote určenej v zámere na doručovanie cenových ponúk. Štvrtým spôsobom prevodu vlastníctva majetku obce je výnimka na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva, a to prevod vlastníctva majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí. **V prípade prevodu vlastníctva majetku obce musí byť dôvod hodný osobitného zreteľa výslovne uvedený v texte uznesenia mestského zastupiteľstva.**

Ustanovenia zákona o majetku obcí je mesto povinné primerane použiť aj pri prenechávaní majetku mesta do nájmu. Aj pri prenechávaní majetku do nájmu je potrebné vytvoriť transparentné, súťažné a trhové prostredie, ktoré by zabezpečilo prenechanie nehnuteľnej veci do nájmu za trhové nájomné. **Tak, ako pri prevode vlastníctva majetku mesta aj pri prenechávaní majetku mesta do nájmu ide o kogentné pravidlá nakladania s majetkom obce, čo znamená, že zákon o majetku obcí nepripúšťa ich nedodržanie. Dôsledkom ich nedodržania je absolútna neplatnosť súkromnoprávneho úkonu.**

Zákon o majetku obcí v § 9a zároveň taxatívne vypočítava zákonné výnimky, pri naplnení ktorých sa prevod vlastníctva majetku mesta alebo prenájmu majetku mesta neuskutoční žiadnym z troch hlavných spôsobov prevodu vlastníctva alebo prenájmu a netreba postupovať ani spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa. V prípade prevodu vlastníctva ide napríklad o prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priláhej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. V prípade prenájmu majetku mesta ide napríklad o nájom majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci.

Správcovia majetku, ktorým bol zverený majetok (rozpočtové a príspevkové organizácie), sú povinné sa riadiť presne tými istými právnymi úpravami a postupmi pri nakladaní s majetkom mesta (nájmoch).

Pohľad na súčasný stav pri nakladaní s majetkom mesta

Najčastejšou formou (spôsobom) prevodu vlastníctva majetku mesta alebo prenájmu majetku mesta bol spôsob **priameho predaja alebo prenájmu** majetku mesta. Tento spôsob sa vo všeobecnosti neodporúča z dôvodu jeho limit a aj náročnosti administratívnych úkonov. Pri tomto spôsobe sa deje najviac chýb naprieč samosprávami.

Podľa § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí „*Obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.*“

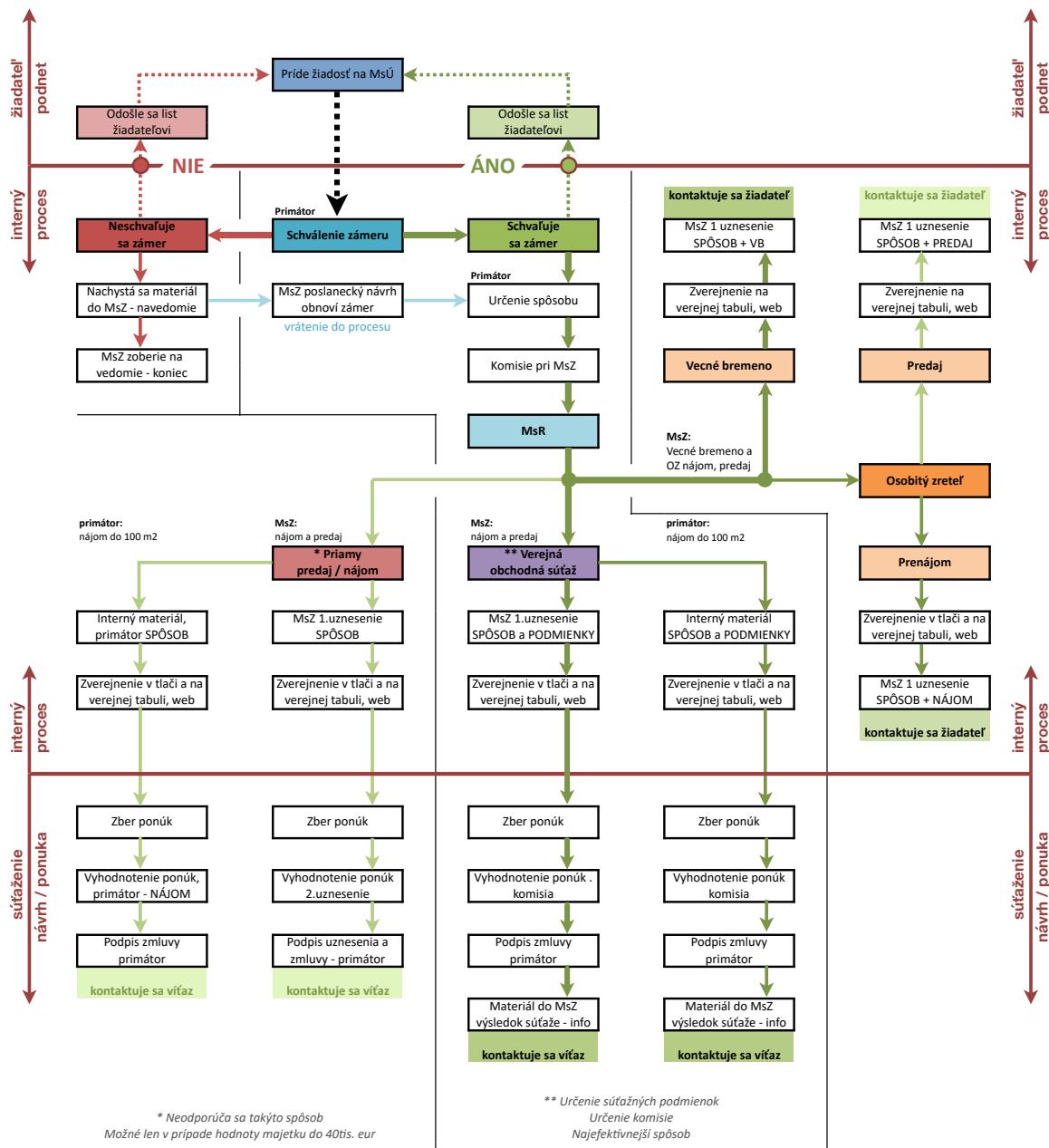
Pri prenechávaní majetku mesta do nájmu formou priameho prenájmu je mesto povinné primerane uplatniť aj § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí, t. z. že mesto nemôže prenechať svoj majetok do nájmu nájomcovi ak všeobecná hodnota tohto majetku mesta presiahne 40 000 eur podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Máme za to, že mesto nemôže jednoduchým spôsobom – jednoduchým uznesením previesť vlastníctvo majetku mesta alebo prenajať majetok mesta vopred vybranému záujemcovi. V prípade prenájmu majetku mesta sa rovnako nemôže autonómny rozhodnutím primátora rozhodnúť o výbere nájomcu. Logicky, uvedené tvrdenie neplatí pre zákonné výnimky.

Čo sa týka správcov majetku mesta, tak správca nemôže nadobudnúť majetok mesta do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobudne je vlastníctvom mesta. Na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva o zverejní nehnuteľného majetku mesta do správy správcu je správca oprávnený majetok mesta držať, užívať a požívať. V prípade, ak správca prenajíma majetok mesta je povinný dodržiavať všetky zákonné ustanovenia o nájme majetku mesta, čo do prípustných spôsobov a do procesného postupu. Totiž zákon o majetku obcí a ani iný zákon neobsahuje žiadne odlišné pravidlá pre prenechávanie majetku mesta do nájmu ak ho spravuje mesto alebo ak ho spravuje správca.

V prípade vecného bremena alebo pridelenia mestského nájomného bytu, VZN č. 1/2019 o zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Pezinok priznáva mestskej rade oprávnenie rozhodovať o jeho zriadení alebo pridelení. Máme však za to, že základný rámec pôsobenia mestskej rady možno vymedziť tak, že sa zaoberá bežnými vecami správy mesta, avšak nemôže zasahovať formou rozhodnutí do vyhradenej pôsobnosti mestského zastupiteľstva alebo do vyhradenej rozhodovacej právomoci primátora mesta. Pri zriadení vecného bremena poukazujeme zároveň na rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 8Sžo71/2008 podľa ktorého „*Medzi zmluvné prevody majetku patria okrem iného aj zmluvy o vecnom bremene (§ 151n - § 151p Občianskeho zákonníka). Z § 11 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení teda vyplýva, že uzatvárať zmluvy o vecnom bremene patrí do vyhradenej pôsobnosti obecného zastupiteľstva a túto vyhradenú pôsobnosť nemôže obecné zastupiteľstvo „presunúť“ ani na primátora, resp. starostu obce.*“

Procesný postup prevodu vlastníctva majetku mesta alebo prenájmu majetku mesta v zmysle zákona je schematicky naznačený v priloženej schéme. Žiadosť je len impulzom/podnetom pre spustenie procesu, ktorý je odosobnený od žiadateľa z dôvodu transparentnosti a hlavne z dôvodu ekonomického a súťaživého prístupu pri nakladaní s majetkom. Jedine pri dôvode hodného osobitého zreteľa a pri vecnom bremene sa berie do úvahy žiadateľ.



Na základe požiadaviek a záverov z rokovaní Mestskej rady a Mestského zastupiteľstva v Pezinku dňa 29.04.2021 sme vybrali pre ilustráciu uznesenia mestského zastupiteľstva a zmluvy uzavretú na základe rozhodnutia primátora mesta či riaditeľa príspevkovej alebo rozpočtovej organizácie. Zároveň konštatujeme nasledovné:

Kompetencia primátora

Zmluva centrálné č. zmluvy/rok	Zákonná výnimka	Spôsob prenájmu	Schválenie zámeru/spôsobu	Zverejnenie na ÚT/tlač	Doručené cenové ponuky/návrhy	Znalecký posudok	Hodnota majetku	Info
17/2021	nie	priamy	áno	nie	nie	nie	n/a	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa
70/2021	nie	priamy	áno	nie	nie	nie	n/a	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa
334/2020	nie	priamy	áno	nie	nie	nie	n/a	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa
268/2019*	áno	-	áno	-	-	-	-	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa
392/2018	nie	priamy	áno	nie	nie	nie	Nad 40.000 €	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa

Poznámka:

máme za to, že v prípade naplnenia zákonných postupov pri priamom prenájme by mala byť tabuľka vyplnená v daných stĺpcoch „áno“ a hodnota majetku by mala byť pod 40.000 Eur (*okrem zákonnej výnimky).

- 17/2021 – Zmluva o nájme pozemku (v rekreačnej oblasti Slnčné údolie v Pezinku) zo dňa 25.01.2021
- 70/2021 – Zmluva o nájme pozemku (na Malokarpatskej ulici v Pezinku) zo dňa 08.03.2021
- 334/2020 – Zmluva o nájme pozemku (na Fajgalskej ceste v Pezinku) zo dňa 18.11.2020
- 268/2019 – Zmluva o nájme pozemku zo dňa 20.09.2019
- 392/2018 – Zmluva o nájme nebytových priestorov (v objekte na Holubyho ul. 22 v Pezinku) zo dňa 05.11.2018

Kompetencia mestského zastupiteľstva

Zmluva - centrálné č. zmluvy/rok	Zákonná výnimka	Spôsob prevodu/prenájmu	Schválenie zámeru/spôsobu	Zverejnenie na ÚT/tlač	Doručené cenové ponuky/návrhy	Znalecký posudok	Vylúčená osoba (§9a ods. 6 a 7 zákona)	Info
175/2021	áno	-	áno	-	-	-	-	Mesto oslovilo kupujúcich s ponukou
170/2020	nie	osobitný zreteľ	áno	áno	-	-	-	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa, chýba zdôvodnenie osobitného zreteľa
359/2018	nie	priamy	Áno / ?	áno	?	áno	?	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa

Poznámka:

máme za to, že v prípade naplnenia zákonných postupov pri priamom prevode by mala byť tabuľka vyplnená v daných stĺpcoch „áno“ a hodnota majetku by mala byť pod 40.000 Eur. V prípade stĺpca vylúčená osoba pri zvolenom spôsobe priamy predaj by mala byť jednoznačná odpoveď nie.

1. 175/2021 – Kúpna zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti zo dňa 12.05.2021
2. 170/2020 – Zmluva o nájme pozemku (v lokalite Dolná tehelná v Pezinku) zo dňa 10.07.2020
3. 359/2018 – Kúpna zmluva o prevode vlastníctva k nehnuteľnosti zo dňa 16.10.2018

Kompetencia správcu majetku mesta

Zmluva - centrálna č. zmluvy/rok	Zákonná výnimka	Spôsob prevodu/ prenájmu	Schválenie zámeru/ spôsobu	Zverejnenie na ÚT/tlač	Doručené cenové ponuky/návrhy	Znalecký posudok/ hodnota majetku	Vylúčená osoba (§9a ods. 6 a 7 zákona)	Info
ZP/02/2018	nie	priamy	áno	nie	nie	?	áno	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa
2021/S/2	nie	priamy	áno	nie	nie	?	áno	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa
107/2020	nie	priamy	áno	nie	nie	?	nie	Rozhodnuté na základe žiadosti žiadateľa

Poznámka:

máme za to, že v prípade naplnenia zákonných postupov pri priamom prenájme by mala byť tabuľka vyplnená v daných stĺpcoch (4, 5, 6 a 7) „áno“, hodnota majetku by mala byť pod 40.000 Eur. Ak sa jedná o vylúčenie osobu (§9a ods. 6 a 7 zákona) stĺpec 8 pri odpovedi „áno“ nemôže byť zvolený spôsob priamy prenájom. (zákonná výnimka sa vzťahuje na krátkodobý nájom a to max. 10 dní v rámci mesiaca)

1. ZP/02/2018 – Zmluva o nájme nebytových priestorov zo dňa 28.08.2018
2. 2021/S/2 – Zmluva o spolupráci zo dňa 26.04.2021
3. 107/2020 – Zmluva o vstupoch do bazéna plavárne – s príslušenstvom zo dňa 02.09.2020

Z dôvodu vyššie zistených nejasností máme za to, že je potrebné vykonať kontrolu, ktorá vyhodnotí či sa nakladalo s majetkom mesta v súlade so zákonom o majetku obcí.

Podľa § 18f ods. 1 písm. h zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení „Hlavný kontrolór je povinný vykonať kontrolu, ak ho o to požiada obecné zastupiteľstvo alebo starosta, ak vec neznesie odklad.“

Podľa § 18g ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení „Útvár hlavného kontrolóra zabezpečuje odborné, administratívne a organizačné veci súvisiace s plnením úloh hlavného kontrolóra.“

Mestské zastupiteľstvo je oprávnené uložiť hlavnej kontrolórke vykonať kontrolu ad hoc aj mimo plánu kontrolnej činnosti. Na základe uznesenia mestského zastupiteľstva je hlavná kontrolórka povinná vykonať požadovanú kontrolu v uloženom termíne a v súlade s §18f ods. 1 písm. d) zákona o obecnom zriadení informovať mestské zastupiteľstvo o výsledku kontroly na najbližšom zasadnutí.

Priamo zo zákona o obecnom zriadení, ani inej právnej úpravy, ktorá má charakter všeobecnej záväznosti nevyplýva, že dočasná prekážka v práci na strane hlavnej kontrolórky, spočívajúce v čerpaní materskej dovolenky znemožňuje mestskému zastupiteľstvu požiadať o výkon kontroly. Tomuto faktoru je prispôbený aj návrh uznesenia, navyše, ako zákon priamo predpokladá, úkony odborné, administratívne a organizačné, môže vykonať útvár (referent) hlavnej kontrolórky, čo sa aj udeje, ak bude o výkon tejto kontroly požiadané.

Hlavnej kontrolórke navrhujeme vykonať kontrolu dodržiavania ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí pri prevodoch vlastníctva majetku mesta a prenájmoch majetku mesta za obdobie od 01.09.2014 do 31.03.2021. Z dôvodu, že hlavná kontrolórka mesta je na materskej dovolenke navrhovanú kontrolu, a to vo forme úkonov, ktoré sú priamo zákonom delegované na útvár hlavnej kontrolórky vykoná referent útvaru hlavného kontrolóra, ktorý má týmto poverenie na takúto činnosť.. V prípade, že už jednotlivé úkony referenta útvaru hlavného kontrolóra poukážu na nedodržiavanie ustanovení zákona o majetku obcí, predložíme mestskému zastupiteľstvu návrh na vysporiadanie sa s týmto stavom.