VZN č. 2/2019 na postup obce Stráňany pri predaju majetku obce a pri prevode majetku obce.

Obec pri prevode svojho majetku postupuje podľa § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí rozhoduje o tom, či a aký majetok obec predá a ktorým zákonným spôsobom.

Pri predaji majetku obce je potrebné preskúmať, či nejde o osobitný prípad prevodu majetku obce uvedený v ust. § 9a ods.8 zákona č. 138/1991 Zb., t.j. o prípady:

1. **Podľa § 9a ods. 8 písm. a / zákona o majetku obcí – prevodu nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, keď sa realizuje právo na prednostný prevod podľa zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov.**

   Postup obce:
   a/ starosta „schváli" prevod podľa § 9a ods. 8 písm. a/ zákona o majetku obcí, t.j. zmluvu o prevode vlastníctva bytu za cenu určenú zák.č. 182/1993 Z.z.
   b/ uzavretie zmluvy,
   c/ zverejnenie zmluvy na webovej stránke obce.

   Podľa § 9 ods. 2 písm. a/ zák. č. 138/1991 Zb. nie je potrebné schvaľovať spôsob prevodu nehnuteľného majetku.
   Tieto prevody nie sú vyjadrením zmluvnej voľnosti obce, pretože v prípade splnenia zákonných predpokladov **obec musí zmluvný prevod realizovať.**

2. **Podľa § 9a ods. 8 písm. b/ zákona o majetku obcí – prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.**

   Postup obce:
   a/ obecné zastupiteľstvo schváli prevod podľa § 9a ods. 8 písm. b/ zákona o majetku obcí z dôvodu prevodu pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný

celok so stavbou, t.j. schváli zmluvu za cenu obvyklú, nie je tu povinnosť vypracovať znalecký posudok.
b/ uzavretie zmluvy,
c/ zverejnenie zmluvy na webovej stránke obce.

3. Podľa § 9a ods. 8 písm.c/ zákona o majetku obcí – prevod podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo podľa osobitného predpisu / napr. ust. § 140 Občianskeho zákonníka/.

Postup obce:

- **Ak ide o nehnuteľnú vec:**
  a/ obecné zastupiteľstvo schváli prevod podľa § 9a ods. 8 písm. c/ zákona o majetku obcí z dôvodu prevodu podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo podľa osobitného predpisu, t.j. schváli zmluvu za cenu obvyklú, nie je tu povinnosť vypracovať znalecký posudok.
  b/ uzavretie zmluvy,
  c/ zverejnenie zmluvy na webovej stránke obce.

  -Ak ide o nehnuteľnú vec
  a/ obecné zastupiteľstvo resp. starosta- závisí to od vnútornej úpravy obce schváli prevod podľa § 9a ods. 8 písm. c/ zákona o majetku obcí z dôvodu prevodu podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo podľa osobitného predpisu, t.j. schváli zmluvu za cenu obvyklú, nie je povinnosť vypracovať znalecký posudok.
  b/ uzavretie zmluvy,
  c/ zverejnenie zmluvy na webovej stránke obce.

  Tieto prevody nie sú vyjadrením zmluvnej voľnosti obce, pretože v prípade splnenia zákonných predpokladov **obec musí zmluvný prevod realizovať.**

4. Podľa § 9a ods. 8 písm. d/zákona o majetku obcí – prevod hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500,-€

Postup obce:
a/ obecné zastupiteľstvo resp. starosta /podľa hodnoty určenej v Zásadách hospodárenie a nakladania s majetkom obce/, schváli prevod podľa § 9a ods. 8 písm. d/ zákona o majetku obcí z dôvodu prevodu hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500,-€, t.j. schváli zmluvu/ za cenu obvyklú/, nie je povinnosť vypracovať znalecký posudok.
b/ uzavretie zmluvy
c/ zverejnenie zmluvy na webovej stránke obce.

Zostatkovú cenu definuje ust. § 25 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších právnych predpisov nasledovne:
Zostatkovú cenu na účely tohto zákona je rozdiel medzi vstupnou cenou hmotného majetku a nehmotného majetku a celkovou výškou odpisov z tohto majetku zahrnutých do daňových výdavkov /§ 19 ods. 3 písm a/. zostatková cena sa mení časom a hodnotou uplatnených odpisov v danom časovom okamihu. Zostatková cena sa pohybuje v rozmedzí medzi vstupnou cenou a nulou.

5. Podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zákona o majetku obcí – prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Postup obce:
a/ schválenie spôsobu predaja, t.j. schválenie zámeru predať majetok obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zák.č. 138/1991 Zb. 3/5 väčšinou všetkých poslancov- odôvodnenie tohto osobitného zreteľa v uznesení obecného zastupiteľstva.
b/ zverejnenie zámeru predať majetok obce z dôvodu hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e/ zák. č. 138/1991 Zb. najmenej na 15 dní pred schválením predaja na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce.
c/ schválenie prevodu obecným zastupiteľstvom najneskôr šestnásty deň od zverejnenia zámeru predať majetok obce z dôvodu osobitného zreteľa, cena určená tak, aby nebolo vytknuté nehospodárne nakladanie s majetkom obce, nie je tu povinnosť vypracovať znalecký posudok.
d/ uzavretie zmluvy,
e/ zverejnenie zmluvy na webovej stránke obce.

Ide o výnimočný spôsob prevodu majetku obce, ktorý musí byť náležite odôvodnený. Celý proces prevodu je dvojstupňový. Najprv obecné zastupiteľstvo schváli zámer predaja spolu s odôvodnením dôvodov hodných osobitného zreteľa a až po zverejnení tohto zámeru najmenej na pätnásť dní môže obecné zastupiteľstvo schváliť samotný prevod.

Pokiaľ sa nejedná o osobitné prípady podľa ust. § 9a ods. 8 zákona č. 138/1991 Zb. potom obec postupuje pri prevode svojho majetku podľa ust. § 9a ods. 1 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. Posúdenie najvhodnejšieho spôsobu prevodu majetku obce podľa ust. § 9a ods. 1 písm. a/ až c/ zákona č. 138/1991 Zb. / t.j. obchodnou verejnou súťažou , dobrovoľnou dražbou alebo priamym predajom./ vychádza z miestnych podmienok a podľa konkrétnych potrieb obce. Každá obec pri predaji svojho majetku by mala postupovať v zmysle základných zásad vzťahujúcich sa na majetok obce t.j. v zmysle zásad hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti. Obec v prvom rade musí zistiť či hodnota majetku, ktorý zamýšľa predať nepresahuje **40 000** eur. **Ak všeobecná hodnota majetku** stanovená podľa osobitného predpisu – vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č.492/2004 Z.z. o stanovení

všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov **presiahne 40 000** eur potom **môže obec previesť svoj majetok len na základe obchodnej verejnej súťaže alebo na základe dobrovoľnej dražby**. Znalecký posudok nemôže byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako 6 mesiacov.

Prevody vlastníctva majetku obce:

1/ **Na základe obchodnej verejnej súťaže** / podľa ust § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka/.

Postup obce:
a/ **schválenie zámeru predať majetok obce a spôsobu jeho predaja** na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže, t.j. podľa § 9a ods. 1 písm. a /zákona č. 138/1991 Zb.
b/ schválenie podmienok obchodnej verejnej súťaže,
c/ zverejnenie zámeru predať majetok obce a spôsobu predaja – na základe výsledkov verejnej obchodnej súťaže, t.j. podľa § 9a ods.1 písm.a/ zák. č. 138/1991 Zb. na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce a regionálnej tlači, oznámenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky verejnej obchodnej súťaže,
d/ podmienky verejnej obchodnej súťaže musia byť uvedené najmenej 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže,
e/ vyhodnotenie verejnej obchodnej súťaže,
f/ uzatvorenie kúpnej zmluvy
g/ zverejnenie kúpnej zmluvy na webovej stránke obce

V prípade postupu pri predaji majetku obce obchodnou verejnou súťažou obecné zastupiteľstvo schvaľuje zámer obce predať majetok obce ako aj tento spôsob predaja svojho majetku. Obec je povinná zverejniť zámer predať svoj majetok spolu s uvedením spôsobu jeho predaja. Obecné zastupiteľstvo schváli podmienky obchodnej verejnej súťaže a tieto podmienky sa zverejnia. Po uplynutí času na doručenie návrhov na uzatvorenie kúpnej zmluvy sa vykoná subjekt určený v podmienkach verejnej obchodnej súťaže a kúpnu zmluvu s vybraným uchádzačom uzavrie starosta obce. Kúpna zmluva sa zverejní na webovej stránke obce.

2/ **Dobrovoľnou dražbou** / podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti /Notársky poriadok v znení neskorších predpisov.

Postup obce:
a/ schválenie zámeru predať majetok obce a spôsobu jeho predaja dobrovoľnou dražbou, t.j. podľa § 9a ods. 1 písm. b/ zák. č. 138/1991 Zb.

b/ schválenie podmienok dražby ak je dražba vykonávaná obcou **alebo schválenie zmluvy o vykonaní dražby s dražobníkom.** Podľa § 16 ods. 2 zák. 527/2002 Z.z. „Zmluva o vykonaní dražby musí obsahovať označenie navrhovateľa dražby, dražobníka, predmetu dražby, najnižšie podanie, predpokladané náklady dražby a výšku odmeny dražobníka alebo spôsob jej určenia alebo dohodu o tom, že dražba bude vykonaná bezplatne. Prílohou zmluvy je aj písomné vyhlásenie navrhovateľa dražby, že predmet dražby je možné dražiť /§ 7 ods.2/".

c/ zverejnenie zámeru predať majetok obce a spôsobu predaja – dobrovoľnou dražbou, t.j. podľa § 9a ods.1 písm. b/ zák. 138/1991 Zb. na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači, oznámenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky dobrovoľnej dražby,

d/ zverejnenie zmluvy o vykonaní dražby na webovej stránke obce,

e/ dražba prebehne podľa osobitného zákona – zák. č. 527/2002 Z.z.
o dobrovoľných dražbách, pričom tento zákon vyžaduje ešte aj zverejnenie oznámenia o dražbe:

§17 ods. 2: „Oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak."

§17 ods. 3: „ Ak je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho organizačná zložky alebo ak najnižšie podanie presiahne 16 550 eur, uverejní dražobník oznámenie o dražbe v registri dražieb najmenej 30 dní pred začatím dražby. Oznámenie o dražbe dražobník bez zbytočného odkladu zašle aj ministerstvu na zverejnenie v Obchodnom vestníku."

§11 ods.4: „ Aj je predmetom dražby byt, dom, iná nehnuteľnosť, podnik alebo jeho časť, dražobník je povinný najmenej 15 dní pred konaním dražby zverejniť oznámenie o dražbe alebo oznámenie o opakovanej dražbe na úradnej tabuli obce, na ktorej území sa predmet dražby nachádza. V rovnakej lehote zverejní oznámenie o dražbe aj v periodickej tlači s pôsobnosťou minimálne pre obec, na ktorej území sa predmet dražby nachádza, základné údaje o čase, mieste, predmete a najnižšom podaní dražby alebo opakovanej dražby. Obec je povinná bezodkladne a bezodplatne takéto oznámenie zverejniť."

Vykonaním dobrovoľnej dražby môže obecné zastupiteľstvo poveriť subjekt, ktorý vykoná dražby ako svoj predmet podnikania alebo obec sama môže vykonať dražbu.

Schválenie podmienok dražby v prípade, že dražbu bude vykonávať obec sama znamená, že obec svojím uznesením spolu so schválením predaja majetku obce týmto spôsobom zároveň určí:

- Miesto, dátum a čas začatia dražby
- Spôsob úhrady ceny, podmienky predaja predmetu dražby vydražiteľovi, tieto musia byť určené obcou s ohľadom na zvláštnosti a hodnotu predmetu dražby, nesmú byť určené tak, aby nebol obmedzený záujem o účasť na dražbe.

Pokiaľ obec predpokladá, že v budúcnosti bude vykonávať viac dražieb, potom môže prijať vnútroorganizačný predpis, ktorým upraví podmienky dražby. Všeobecne pre všetky dražieb môže vo vnútroorganizačnom predpise upraviť napr.: výšku vstupného pre verejnosť - §11

ods. 7 zák.č. 527/2002 Z.z., spôsob a lehotu na zloženie dražobnej zábezpeky, číslo účtu a adresu mkesta, kde má byť dražobná zábezpeka zložená, čo je dokladom o zložení dražobnej zábezpeky, výšku dražobnej zábezpeky, a spôsob jej vrátenia, či je možné zložiť dražobnú zábezpeku platobnou kartou alebo šekom, spôsob úhrady ceny a ak je prípustný aj iný spôsob úhrady ceny dosiahnutej vydražením ako úhrada v hotovosti, uvedenie tohto spôsobu, podmienky odovzdania predmetu dražby vydražiteľovi.
Podľa §12 ods.1 zákona č. 527/2002 Z.z. dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa ceny obvyklej v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo organ štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov. Znalec ohodnotí aj závady, ktoré v dôsledku prechodu vlastníctva alebo iného práva nezaniknú a upraví príslušným spôsobom odhad ceny.
Podľa §12 ods. 3 zákona č. 52777/2002 Z.z. ak osoba, ktorá má predmet dražby v dražbe, neumožní vykonanie ohodnotenia predmetu dražby, ohodnotenie možno vykonať z dostupných údajov, ktoré má dražobník k dispozícii.
Podľa §12 ods. 4 zákona č. 527/2002 Z.z. ak je navrhovateľom dražby záložný veriteľ, dražobník zašle vlastníkovi predmetu dražby znalecký posudok, a to najneskôr 30 dní pred dňom konania dražby.

3. Priamym predajom

Ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu – Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov **nepresiahne 40 000 eur potom môže obec previesť svoj majetok priamym predajom** najmenej za cenu v o výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu. Znalecký posudok nemôže byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako 6 mesiacov.

Tento spôsob predaja nie je možný v nasledujúcich prípadoch:

1. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci - §9a ods.6 zákona o majetku obcí

   a/ starostom obce,
   b/ poslancom obecného zastupiteľstva
   c/ štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
   d/ prednostom obecného úradu,
   e/ zamestnancom obce
   f/ hlavný kontrolórom obce
   g/ blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a/až f/.

2. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 6 ust. § 9a zákona o majetku obcí, t.j. bod 1. hneď – to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.

Postup obce:

a/ **obecné zastupiteľstvo schváli zámer predať majetok obce a spôsob jeho predaja priamym predajom** najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom, t.j. podľa § 9a ods. 1 písm. c zák. č. 138/1991 Zb. a schváli lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov, nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou,

b/ **zverejnenie zámeru predať svoj majetok obce a spôsobu jeho predaja priamym predajom** najmenej za cenu stanovenou znaleckým posudkom, t.j. podľa §9a ods. 1 písm.c/zák. č. 138/1991Zb.

c/ **zverejnenie lehoty na doručenie cenových ponúk** záujemcov na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce a regionálnej tlači, najmenej 15 dní pred predkladaním ponúk záujemcom,

d/ **vyhodnotenie cenových ponúk** záujemcov obecným zastupiteľstvom

e/ **obecné zastupiteľstvo schváli** predaj majetku obce podľa §9a ods. 1 písm. c/ zák. č.138/1991 Z.z. s konštatovaním, že nadobúdateľ nie je osobou podľa §9 ods. 6 a 7 zákona o majetku obcí,

f/ uzavretie kúpnej zmluvy,

g/ zverejnenie kúpnej zmluvy na webovej stránke obce Stráňany.

Výnimky z postupu podľa §9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obce:

Ustanovenie § 9a ods. 8 zákona o majetku obce definuje v ktorých prípadoch môže obec realizovať prevod vlastníctva majetku obce mimo režimu § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obci. Aj pri takýchto prevodoch majetku obce však obec nemôže strácať zo zreteľa všeobecnej zásady hospodárneho a efektívneho nakladania s majetkom obce. V tomto ustanovení sú uvedené prípady kedy,

a/ **obec môže uskutočniť prevod vlastníctva svojho majetku aj bez vykonania obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnej dražby a bez povinnosti realizovať prevod minimálne za cenu stanovenú na základe znaleckého posudku pri priamom predaji,**

b/ obec nie je povinná zverejniť zámer predať svoj majetok,

c/ majetok obce môžu nadobudnúť aj osoby ktoré sú v pozícii prípadného konfliktu záujmov, teda fyzické osoby a právnické osoby uvedené v § 9a ods. 6a7 zákona o majetku obce.

Takýmto prípadom je napríklad prevod vlastníctva bytu a pozemku podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších

predpisov/ďalej len zákon o vlastníctve bytov/. Keďže z tohto zákona vyplýva pre obec povinnosť predať doterajšiemu nájomcovi byt v jeho vlastníctve, vrátane príslušného podielu na zastavanom a priľahlom pozemku, a to za regulovateľnú cenu, nie je možné vyžadovať od obce, aby v tomto prípade posudzovala nakladanie so svojím majetkom z hľadiska hospodárnosti a efektívnosti.

Prevod v prípadoch hodného osobitného zreteľa o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov:

Zákon o majetku obce nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa. Jedinou podmienkou je rozhodnutie trojpätinovej väčšiny prítomných poslancov obecného zastupiteľstva. Účelom tejto úpravy je umožniť obciam reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne. Obec teda môže v týchto ojedinelých prípadoch postupovať inak, ako ustanovuje § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obce. Zákon ustanovuje pôsobnosť obecného zastupiteľstva rozhodnúť trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov, v ktorých prípadoch uplatní postup podľa tohto ustanovenia. Táto kompetencia je zákonom daná len obecnému zastupiteľstvu ako kolektívnemu orgánu obce. Preto nie je možné ani v zásadách hospodárenia s majetkom obce túto kompetenciu preniesť na iné orgány obce, napr. na starostu obce.

Ako prípady osobitného zreteľa by mali byť posudzované najmä prípady, kedy by bolo neprimerané tvrdo postupovať podľa § 9a ods. 1 – 7 zákona o majetku obce, napríklad zo sociálnych alebo verejnoprospešných dôvodov, alebo by týmto postupom vznikli neprimerané vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku. Takýmito prípadmi môžu byť prevody majetku obce na verejnoprospešné účely, napr. na poskytovanie starostlivosti zariadeniu soc. služieb, zdravotníckemu zariadeniu, škole alebo školskému zariadeniu, ak ide o právnickú osobu, ktorá nie je podnikateľom, prevody majetku obce malej hodnoty alebo pozemkov nízkej výmery, ako aj prevody garáži, ateliérov alebo nebytových priestorov do vlastníctva nájomcu podľa o vlastníctve bytov.

Obec môže v všeobecne záväznom nariadení určiť, ktoré typy prípadov bude považovať za hodné osobitného zreteľa. Každý prípad však treba posúdiť individuálne a o každom by malo obecné zastupiteľstvo rozhodnúť trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov.

Skutočnosť, že prevod vlastníctva majetku obce sa realizoval podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obce je potrebné uviesť v uznesení obecného zastupiteľstva, a to aj vzhľadom na § 9b zákona o majetku obce, ktorý zaviedol aktívnu legitimáciu na určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva pre obyvateľov obce v prípade porušenia povinnosti vyplývajúcich z § 9a ods. 1 zákona o majetku obce.

Návrhu VZN bola zverejnená na úradnej tabuli obce Stráňany a webovom sídle obce v súlade s § 6 ods. 3 zákona č. 369/1991 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, na pripomienkovanie

Zverejnené dňa: 8.7.2019

Zvesené dňa: 23.7.2019

Pripomienky vyhodnotené dňa:

bez pripomienok

VZN vyvesené dňa : 27.7.2019

Zvesené dňa: 12.8.2019

Vypracovala: Viera Kravcakova

Starostka obce

OBEC STRÁŇANY