

**Pozmeňujúci návrh poslancov Petra Cmoreja, Miloša Svrčka a Jany Majorovej Garstkovej k návrhu poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Petra CMOREJA, Vladimíra LEDECKÉHO a Ondreja DOSTÁLA na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
(tlač 1248)**

V súlade s ustanoveniami zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 350/1996 Z. z. o rokovacom poriadku Národnej rady Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov predkladáme nasledujúce pozmeňujúce a dopĺňujúce návrhy k návrhu poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Petra Cmoreja, Vladimíra Ledeckého a Ondreja Dostála na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov:

V poslaneckom návrhu zákona navrhujeme tieto zmeny:

K čl. I:

1. V čl. I sa vkladá nový bod 1, ktorý znie:

„1. V § 1 ods. 3 písm. a) sa slová „§ 9a ods. 11“ nahrádzajú slovami „§ 9ab ods. 2“.“.

Nasledujúce body sa primerane prečísľujú.

Odôvodnenie:

Ide o legislatívno-technickú úpravu, nakoľko obsah pôvodného ustanovenia § 9a ods. 11 o nakladaní s cennými papiermi je premietnutý do § 9ab ods. 2 (bod 3 tohto PN).

2. Doterajšie body 2 až 6 znejú:

„2. V § 6 odsek 5 znie:

„(5) Obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti,^{19a)} do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti^{19a)} alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.^{19b)}“.

3. V § 6a ods. 2 sa na konci pripájajú tieto vety:

„Mestská časť má právo na primeranú náhradu za zhodnotenie spravovaného majetku obce, iba ak Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo mesto Košice dali mestskej časti predchádzajúci písomný súhlas so zhodnotením svojho majetku, určili, čo sa považuje za zhodnotenie majetku a odňali mestskej časti správu majetku obce, ktorý v čase odňatia mestská časť využívala na účel, na ktorý jej bol zverený. Nehnutel'ný majetok obce môže hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava darovať svojej mestskej časti; rovnako môže mestská časť darovať svoj nehnuteľný majetok hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislava. Nehnutel'ný majetok obce môže mesto Košice darovať svojej mestskej časti; rovnako môže

mestská časť darovať svoj nehnuteľný majetok mestu Košice. Darovať nehnuteľný majetok podľa štvrtej vety a piatej vety možno len z dôvodov uvedených v zásadách hospodárenia, o čom rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov; postup podľa § 9a zákona sa nepoužije.“.

4. V § 9 sa odsek 1 dopĺňa písmenami g) až j), ktoré znejú:

- „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 2.“.

5. V § 9 ods. 2 písm. b) sa na konci čiarka nahrádza bodkočiarkou a pripájajú sa tieto slová; „podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia“,.

6. V § 9 ods. 2 písm. c) sa na konci pripájajú tieto slová: „alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce“.“.

Odôvodnenie:

K bodu 2:

Navrhuje sa doplniť do § 6 možnosť vložiť majetok obce aj do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti založenej obcou v zmysle novelizácie Obchodného zákonníka s platnosťou od 1.1.2018. Pri uvedenej zmene zákonodarca opomenul skutočnosť, že aj obce zakladajú obchodné spoločnosti.

Navrhovaným doplnením dôjde k zrovnoprávneniu obcí ako zakladateľov obchodných spoločností.

K bodu 3:

Navrhuje sa ustanoviť právo mestskej časti na primeranú náhradu za zhodnotenie majetku Hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislavy alebo mesta Košice, ktorý bol jej zverený do správy. Za zhodnotenie majetku týchto miest možno považovať napr. rekonštrukciu alebo modernizáciu tohto majetku, prípadne významné opravy alebo odstránenie havarijného stavu tohto majetku. Mestské časti môžu bezplatne, nerušene a dlhodobo užívať majetok mesta Bratislava alebo mesta Košice, ktorý im bol zverený do správy, a to nielen na svoje potreby, ale aj v prospech rozpočtových organizácií alebo príspevkových organizácií zriadených mestskou časťou. Z uvedených dôvodov je logické, aby sa mestské časti o zverený majetok

mesta riadne starali, udržiavali ho v prevádzkyschopnom stave, v prípade potreby ho aj zhodnotili.

Preto sa navrhuje, aby nárok na primeranú náhradu vznikol iba, ak

a) mestská časť financovala zhodnotenie majetku mesta,

b) mesto so zhodnotením majetku obce vopred súhlasilo a súhlas udelilo v písomnej forme (ústny súhlas nepostačuje) a

c) mesto rozhodlo o odňatí správy majetku mesta mestskej časti.

Nárok na primeranú náhradu za zhodnotenie majetku neznamená, že mestská časť má právo na plnú úhradu vynaložených nákladov, ale ide skôr o ekvivalent vydania bezdôvodného obohatenia, keďže mestská časť užíva majetok zverený do jej správy bezodplatne.

Zachováva sa úmysel predkladateľov umožniť bezodplatné darovanie majetku mesta mestskej časti, ktoré sa rozširuje aj o recipročnú možnosť darovať majetok mestskej časti mestu.

K bodu 4:

Navrhuje sa rozšíriť obsah zásad hospodárenia s majetkom obce schvaľovaných obecným zastupiteľstvom.

Zásady hospodárenia s majetkom obce by mali upraviť kritériá na určenie prebytočného a neupotrebitelného majetku obce na účely prevodu vlastníctva majetku obce a prenechania majetku obce do nájmu. Za prebytočný majetok obce možno považovať majetok obce určený na predaj alebo prenájom. Neupotrebitelný majetok obce možno definovať ako nefunkčný majetok obce, ktorý je odpadom určeným na spracovanie, či na zneškodnenie. Obsah týchto pojmov sa navrhuje definovať aspoň určením kritérií v zásadách hospodárenia s majetkom obce.

Zásady hospodárenia s majetkom obce by mali upraviť aj podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky na zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, inak obec nebude môcť previesť svoj majetok za kúpnu cenu nižšiu než všeobecná hodnota majetku alebo prenajať za nájomné nižšie než je trhové nájomné. Preto sa navrhuje povinnosť obecného zastupiteľstva upraviť podmienky pre zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Táto povinnosť sa bude týkať aj prenechania majetku obce do nájmu, avšak pôjde o podmienky pre zníženie nájomného oproti trhovému nájomnému, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do

nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci.

Zásady hospodárenia s majetkom obce by mali upravovať aj konkrétne dôvody hodného osobitného zreteľa. Ide najmä o prevody a nájmy nehnuteľností odôvodnené ich malou výmerou a nízkou hodnotou, alebo všeobecne akceptovateľným verejnoprospešným účelom.

Zásady hospodárenia s majetkom obce by mali upraviť aj právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce, ak zákon o majetku obcí tieto právomoci neupravuje.

K bodom 5 a 6:

Navrhuje sa, aby obec nemohla obmedziť obchodnú verejnú súťaž podmienkami, ktoré nemajú žiadny relevantný vplyv na priebeh a výsledok súťaže. Aby sa predišlo neodôvodnenému vylúčeniu záujemcov o majetok obce, je potrebné v zákone o majetku obcí ustanoviť rámec podmienok, ktorými možno obmedziť obchodnú verejnú súťaž.

Za diskriminačné podmienky možno považovať napr. požiadavku na vzdelanie záujemcu, bezpečnostné previerky, zápis v registri partnerov verejného sektora v čase realizácie obchodnej verejnej súťaže, prípadne na rodisko záujemcu a pod., ak tieto podmienky nemajú žiadnu relevanciu na priebeh alebo výsledok súťaže.

Navrhuje sa povinnosť predložiť zastupiteľstvu výsledky obchodnej verejnej súťaže, ak požadovaná cena nebola schválená ako podmienka obchodnej verejnej súťaže. Preto v prípade, kedy podmienka minimálnej ceny nebola súčasťou súťažných podmienok, na prevod vlastníctva je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva.

3. Za doterajší bod 6 sa vkladá nový bod 7, ktorý znie:

„7. V § 9a ods. 2 prvej vete sa slová „na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú,“ nahrádzajú slovami „na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené,“, slová „a v regionálnej tlači“ sa nahrádzajú slovami „a iným vhodným spôsobom“ a v druhej vete sa slová „oznámenie v regionálnej tlači“ nahrádzajú slovami “zverejnenie podľa prvej vety“.“.

Nasledujúce body sa primerane prečísľujú.

Odôvodnenie:

Z dôvodu zachovania transparentnosti a nediskriminácie navrhuje ponechať povinnosť zverejnenia zámeru obce o predaji majetku aj iným vhodným spôsobom, napríklad v regionálnej tlači alebo inom regionálnom médiu.

4. Doterajšie body 7 až 9 znejú:

„7. V § 9a odseky 4 až 12 znejú:

„(4) Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú cez elektronickú schránku^{22da)} alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

(5) Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší.

(6) Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

(7) Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž, ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila. Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov. Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa § 9 ods. 2 písm. c) vyžaduje jeho súhlas.

(8) Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.

(9) Na prevod majetku obce dražbou sa vzťahuje osobitný zákon.^{22c)}

(10) Obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov; táto lehota nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu^{22d)} presiahne 40 000 eur. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce^{22d)} pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.

(11) Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú cez elektronickú schránku^{22da)} alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne

30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

(12) Obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 22da znie:

„^{22da}) Napríklad zákon 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.“.

8. § 9a sa dopĺňa odsekmi 13 až 16, ktoré znejú:

„(13) Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci

- 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) hlavným kontrolórom obce,
- g) blízkou osobou^{22c)} osôb uvedených v písmenách a) až f).

(14) 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 13; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, v ktorej má obec väčšinový obchodný podiel.

(15) Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu^{22a)} alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,^{22a)}
- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,^{22f)}
- d) hnuťnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5000 eur,
- e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci,^{22fa)}
- f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce

a

3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,^{22d)} ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota

majetku obce neprevyšuje 3 000 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave⁴⁾ a meste Košice⁵⁾ neustanovujú inak.

(16) Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku,^{22d)} okrem prevodu majetku obce podľa odseku 15 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 15 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 sa ustanovenia odsekov 13 a 14 nepoužijú.“

9. Za § 9a sa vkladajú § 9aa a 9ab, ktoré znejú:

„§ 9aa

(1) Ak tento alebo osobitný predpis^{22g)} neustanovuje inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

(2) Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije pri nájme

- a) hnuteľnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
- b) majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- c) majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 eur,
- d) nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci,^{22fa)}
- e) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

- 1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
- 2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
- 3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom,^{22d)} ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislavu⁴⁾ a meste Košice⁵⁾ neustanovujú inak.

(3) 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; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) a e), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.

(4) Hodnota nájomného na účely odseku 2 písm. c) a e) sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu, pričom

- a) hodnota nájomného sa zaráťva bez dane z pridanej hodnoty, ak sa táto uplatňuje,
- b) 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,
- c) prijímané hodnoty nájomného na základe viacerých zmlúv sa nesčítavajú,
- d) do hodnoty nájomného sa zaráťva aj predĺženie trvania zmluvy na dobu určitú, ak nájomná zmluva umožňuje jednostranné predĺženie jej trvania,
- e) pri nájme na dobu neurčitú sa predpokladá, že nájom je uzatvorený na dobu 10 rokov,
- f) zmluvné sankcie a náklady spojené s užívaním majetku obce sa nezohľadňujú,
- g) sa predpokladá, že bude poskytnutá najvyššia možná hodnota plnenia z nájomnej zmluvy.

(5) Ustanovenia odseku 4 sa na jednorazovo poskytnuté plnenie podľa odseku 2 písm. c) a e) použijú rovnako.

§ 9ab

(1) Osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmto zákonom dotknuté.

(2) Pri nakladaní s cennými papiermi a majetkovými podielmi na právnických osobách, dôsledkom ktorého je zmena vlastníctva, musí obec postupovať podľa § 9a ods. 1 až 14, ak tento postup nevylučuje osobitný predpis.²⁾

(3) Fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora,^{22gb)} môže byť nadobúdateľom majetku obce alebo užívateľom jej majetku podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora.^{22gc)} Splnenie podmienky podľa prvej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec.“.

Odôvodnenie:

K bodu 7

Navrhovaná úprava zabezpečí verejne kontrolovateľný proces prevodu majetku obce obchodnou verejnou súťažou alebo priamym predajom.

V súlade so zásadou transparentnosti sa navrhuje predkladanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže prostredníctvom elektronickej schránky. Tiež sa navrhuje, aby ponuku v listinnej podobe mohol podať len záujemca, ktorý nemá elektronicкую schránku. Návrhy spolu s cenovou ponukou predkladané do obchodnej verejnej súťaže bude obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

Z dôvodu zabezpečenia transparentnosti pri vylúčení návrhu zo súťaže sa navrhuje povinnosť obce oznámiť záujemcovi vylúčenie z obchodnej verejnej súťaže a jeho dôvod v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

Návrh zákona nevylučuje, aby obecné zastupiteľstvo v záujme rozvoja obce a potrieb obyvateľov obce určilo

konkrétne podmienky obchodnej verejnej súťaže, ktoré musí splniť záujemca o majetok obce. Tieto podmienky však nemôžu byť v súlade s navrhovaným § 9 ods. 2 písm. b) diskriminačné. Ak obecné zastupiteľstvo určí podmienky, ktoré majú zabezpečiť verejný záujem, víťazná ponuka musí spĺňať tieto podmienky.

Zrušiť obchodnú verejnú súťaž bude možné aj v prípade, že sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala. Ide o také mimoriadne prípady, s ktorými obec vopred v podmienkach súťaže nemohla rátať a teraz od nej nemožno spravodlivo požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala a uzavrela so záujemcom zmluvu. Príkladom môže byť situácia, keď sa predáva prebytočná budova obce, ktorú však obec potrebuje potom, čo iná obcou využívaná budova sa náhle stane nespôsobilá na užívanie. Aby sa nezneužíval tento inštitút, obec bude môcť tento dôvod zrušenia obchodnej verejnej súťaže využiť síce až do okamihu uzavretia zmluvy (obchodná verejná súťaž je uzavretím zmluvy zavŕšená), ale len na základe rozhodnutia schváleného nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva. Obec bude povinná upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia zrušenia. Taktiež bude povinná zverejniť zrušenie obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením jej zrušenia spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže. Touto úpravou sa nevylučuje postup podľa § 283 Obchodného zákonníka, podľa ktorého vyhlasovateľ (obec) môže obchodnú verejnú súťaž zrušiť, ak si toto právo v uverejnených podmienkach súťaže vyhradil a zrušenie uverejnil spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky súťaže.

Zachováva sa použitie formy priameho predaja len v prípade predaja majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku podľa znaleckého posudku nepresiahne (po zaokrúhlení) hodnotu 40 000 eur. Z dôvodu aktuálnosti všeobecnej hodnoty majetku nesmie byť znalecký posudok v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako deväť mesiacov.

Koniec lehoty na doručovanie cenových ponúk nesmie uplynúť pred uplynutím 30 kalendárnych dní od jej zverejnenia na úradnej tabuli obce; začiatok plynutia 30 dňovej lehoty na doručovanie cenových ponúk môže obec v zámere určiť aj po termíne zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce. Lehota 30 kalendárnych dní na doručovanie cenových ponúk je minimálnou lehotou a obec ju nemôže skrátiť. Cenové ponuky musia v určenej

lehote byť obci aj doručené.

Navrhuje sa, aby záujemcovia o majetok obce priamym predajom doručovali obci svoje cenové ponuky prostredníctvom elektronickej schránky (ak majú elektronicke schránky aktivované) alebo v listinnej podobe (poštou alebo osobne). Zároveň sa z dôvodu transparentného a verejne kontrolovateľného priameho predaja majetku obce navrhuje povinnosť obce zverejniť cenové ponuky všetkých záujemcov o odkúpenie majetku obce (okrem cenových ponúk záujemcov, ktorí v lehote na doručovanie cenových ponúk doručili odstúpenie od svojich cenových ponúk) priamym predajom do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručenie cenových ponúk, a to minimálne na dobu 30 dní na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.

K bodu 8

Zákonná úprava konfliktu záujmov ostáva zachovaná. Precizuje sa úprava podmienok, kedy obec pri prevode svojho majetku nie je povinná vytvoriť súťažné prostredie. Osobitne sa navrhuje precizovať úpravu prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Zámer previesť majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a jeho všeobecnú hodnotu je obec povinná zverejniť najmenej na 15 dní, pričom musí byť zverejnený najmenej do schválenia prevodu. Osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a znalecký posudok nesmie byť v deň schvaľovania prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako deväť mesiacov. Navrhuje sa, aby obec nebola povinná vyhotoviť znalecký posudok, ak hodnota prevádzaného majetku obce nepresiahne 3 000 eur, resp. 7 500 eur. Hodnotu prevádzaného majetku môže obec určiť preukázateľným porovnaním s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci. Zákon SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a zákon SNR č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov môžu odlišne upraviť hodnotu majetku obce, kedy je potrebné vypracovať znalecký posudok pre prípad predaja majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Predaj majetku obce podľa odseku 15 sa realizuje bez súťaže, a to vopred zákonom ustanovenému kupujúcemu (napr. spoluvlastníkovi), a preto je odôvodnené, že predaj sa musí realizovať najmenej za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znalcom v znaleckom posudku. Výnimku tvorí len prevod majetku obce registrovanému sociálnemu podniku alebo predaj z dôvodu hodného

osobitného zreteľa, kedy sa prevod môže realizovať aj za nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku. Pri predaji z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa kúpna cena oproti všeobecnej hodnote majetku znižuje takým spôsobom ako je to upravené v zásadách hospodárenia s majetkom obce.

K bodu 9

Z dôvodu prehľadnosti sa navrhuje nájom majetku obce upraviť v samostatnom ustanovení. Zachovaná ostáva povinnosť obce primerane použiť ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, teda povinnosť obce vytvoriť aj pri nájme jeho majetku súťažné prostredie.

Medzi doteraz platné výnimky zo súťažného prostredia sa navrhuje doplniť aj nájom majetku obce, pri ktorom úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne sumu 20 000 eur.

Zhodne s navrhovanou úpravou predaja majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa precizuje aj úprava nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Hoci sa navrhuje pri nájme z dôvodu hodného osobitného zreteľa povinnosť obce dať vypracovať znalecký posudok na všeobecnú hodnotu nájomného (kvôli výške poskytovanej pomoci), v tomto prípade nemusí obec dohodnúť nájomné v tejto výške. Pri nájme z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa nájomné oproti všeobecnej hodnote nájmu znižuje takým spôsobom ako je to upravené v zásadách hospodárenia s majetkom obce.

Znalecký posudok sa nemusí vypracovať, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci nepresiahne 7 500 eur, resp. 15 000 eur.

Navrhuje sa tiež, aby zákon SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a zákon SNR č. 401/1990 Zb. o meste Košice v znení neskorších predpisov mohol inak upraviť limit úhrnu nájomného, pri ktorom nie je potrebné vypracovať znalecký posudok.

Na účely zákonnej fikcie celkovej hodnoty nájomného sa táto hodnota navrhuje ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu, pričom ide iba o príjem obce z nájomného. Nejde teda o príjmy z refundovaných nákladov spojených s užívaním majetku obce za spotrebu energií a za dodávané služby. Nejde ani o príjmy zo zmluvných sankcií. Taktiež sa navrhuje, aby sa na tieto účely

a) do hodnoty nájomného nezarátavala DPH, aj keby obec bola platcom DPH,

- b) v prípade spoluvlastníctva predmetu nájmu do hodnoty nájomného zarátava len suma vychádzajúca z veľkosti spoluvlastníckeho podielu obce na predmete nájmu,
- c) do hodnoty nájomného zarátavalo len nájomné z jednej nájomnej zmluvy; ak obec s nájomcom uzavrela viacero nájomných zmlúv, z týchto zmlúv plynúce nájomné sa nesčítava,
- d) pri výpočte hodnoty nájomného vychádzalo z predpokladu, že zmluva bude predĺžená, ak nájomná zmluva umožňuje predĺženie nájomnej zmluvy,
- e) pri nájme na dobu neurčitú sa predpokladá, že nájom je uzatvorený na dobu 10 rokov.

Zároveň sa na účely určenia hodnoty nájomného predpokladá, že bude poskytnutá najvyššia možná hodnota plnenia z nájomnej zmluvy, teda, že nájomca bude nájomné uhrádzať v plnej dohodnutej výške po celú dobu trvania nájmu vrátane

- a) zvýšenia nájomného, ak nájomná zmluva umožňuje jeho zvýšenie,
- b) predĺženia nájmu, ak nájomná zmluva umožňuje predĺženie nájomnej zmluvy,
- c) najvyššieho možného príjmu zo všetkých nájomných zmlúv závislých od rámcovej nájomnej zmluvy, ak nájomná zmluva bude mať rámcový charakter.

Uvedený postup sa použije primerane aj na jednorazovo poskytnuté plnenie.

Z dôvodu väčšej prehľadnosti zákona sa navrhuje všeobecné zásady postupu pri predaji a nájme majetku obce upraviť v samostatnom ustanovení. Z doterajšej úpravy ostáva zachovaný vzťah zákona o majetku obcí k predpisom v oblasti štátnej pomoci a úprava nakladania s cennými papiermi a majetkovými podielmi na právnických osobách. Nezmenená ostáva nevyhnutnosť zápisu nadobúdateľa majetku obce alebo užívateľa jej majetku v registri partnerov verejného sektora, ak spĺňa podmienky na zápis do tohto registra podľa zákona o registri partnerov verejného sektora. K zápisu do registra partnerov verejného sektora musí dôjsť pred uzavretím kúpnej zmluvy alebo nájomnej zmluvy. Požiadavka na zápis záujemcu ešte v čase predkladania návrhov do obchodnej verejnej súťaže alebo v čase doručovania cenových ponúk môže byť v rozpore so zásadou zákazu diskriminácie pri nakladaní s majetkom obce, pretože by sa tým zvýhodňovali osoby zapísané v registri partnerov verejného sektora pred osobami, ktoré tam dovtedy neboli zapísané. Navyše ich zápis do tohto registra v situácii, keď nebudú úspešní, by mohol byť zbytočný.

5. Doterajšie body 10 až 15 sa vypúšťajú.
Doterajší bod 16 sa primerane prečísluje.

Odôvodnenie:

Vzhľadom na navrhované znenie bodu 3 tohto pozmeňovacieho návrhu sa navrhuje vypustiť doterajšie body 10 až 15 návrhu zákona z dôvodu duplicity. Uvedené body upravujú ustanovenia, ktorých obsah sa navrhuje nanovo upraviť v bode 3 tohto pozmeňovacieho návrhu.

6. V doterajšom bode 16 v § 9b ods. 1 sa za slovo „9a“ vkladajú slová „a 9ab“ a vypúšťajú sa slová „tohto zákona“.

Odôvodnenie:

Ide o legislatívno-technickú úpravu textu.

7. V čl. I sa na konci vkladá nový bod 17, ktorý znie:

„17. V § 9d ods. 1 sa slová „§ 9a ods. 9“ nahrádzajú slovami „§ 9aa“.“

Odôvodnenie: *Ide o legislatívno-technickú úpravu, súvisiacu s vložením nového § 9aa (bod 4 tohto PN) ktorý upravuje prenechanie majetku obce do nájmu.*

8. Čl. II znie:

„Čl. II

Zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zákona Slovenskej národnej rady č. 401/1990 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 96/1991 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 130/1991 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 421/1991 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 500/1991 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 564/1991 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 11/1992 Zb., zákona Slovenskej národnej rady č. 295/1992 Zb., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 43/1993 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 252/1994 Z. z., zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 287/1994 Z. z., zákona č. 229/1997 Z. z., zákona č. 225/1998 Z. z., zákona č. 233/1998 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 185/1999 Z. z., zákona č. 389/1999 Z. z., zákona č. 6/2001 Z. z., zákona č. 453/2001 Z. z., zákona č. 205/2002 Z. z., zákona č. 515/2003 Z. z., zákona č. 369/2004 Z. z., zákona č. 535/2004 Z. z., zákona č. 583/2004 Z. z., zákona č. 615/2004 Z. z., zákona č. 757/2004 Z. z., zákona č. 171/2005 Z. z., zákona č. 628/2005 Z. z., zákona č. 267/2006 Z. z., uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 616/2006 Z. z., zákona č. 330/2007 Z. z., zákona č. 334/2007 Z. z., zákona č. 335/2007 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 205/2008 Z. z., zákona č. 384/2008 Z. z., zákona č. 445/2008 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 511/2009 Z. z., zákona č. 102/2010 Z. z., zákona č. 204/2011 Z. z., zákona č. 361/2012 Z. z., zákona č. 160/2014 Z. z., zákona č. 180/2014 Z. z., zákona č. 239/2014 Z. z., zákona č.

125/2015 Z. z., zákona č. 447/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 131/2017 Z. z., zákona č. 70/2018 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 5/2019 Z. z., zákona č. 413/2019 Z. z., zákona č. 73/2020 Z. z., zákona č. 338/2020 Z. z., zákona č. 345/2020 Z. z., zákona č. 488/2021 Z. z., zákona č. 512/2021 Z. z. a zákona č. 42/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

„V § 18f ods. 1 sa za písmeno h) vkladá nové písmeno i), ktoré znie:

„i) je povinný vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 eur, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka; obec zverejní výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené,“.

Doterajšie písmeno i) sa označuje ako písmeno j).

Odôvodnenie:

Vzhľadom na potreby aplikačnej praxe v oblasti nakladania s majetkom obce s cieľom zvýšiť transparentné, efektívne a hospodárne nakladanie obcí s ich majetkom, je potrebné medzi úlohy hlavného kontrolóra obce zaradiť aj povinnosť vykonania kontroly navrhovaných prevodov nehnuteľného majetku obce za predchádzajúci kalendárny rok do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka.

Pretože navrhovaná právna úprava predstavuje ďalšiu úlohu hlavného kontrolóra, je žiadúce, aby bola navrhovaná povinnosť systematicky začlenená do ustanovenia § 18f ods. 1 zákona.

9. V čl. III sa slová „1. januára“ nahrádzajú slovami „1. novembra“.

Odôvodnenie:

Vzhľadom na priebeh legislatívneho procesu, potreby dodržania ústavnej 15 dňovej lehoty pre prezidentku Slovenskej republiky na podpísanie zákona a primeranej lehoty na zverejnenie zákona v Zbierke zákonov Slovenskej republiky, ako aj zabezpečenia dostatočnej legisvakančnej lehoty pre adresátov právnej normy, sa primerane posúva navrhovaná účinnosť zákona.

poslanci NR SR:

Súhlasím s pozmeňujúcim návrhom:

Podpisová listina k pozmeňujúcemu návrhu poslancov Národnej rady Slovenskej republiky a Petra Cmoreja a Miloša Svrčka k návrhu poslancov Národnej rady Slovenskej republiky Petra CMOREJA, Vladimíra LEDECKÉHO a Ondreja DOSTÁLA na vydanie zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (tlač 1248)

1. PETER CMOREJ
2. MILOŠ SVRČEK
3. Alex Barabek
4. Anna Zemanová
5. Ján BENČÍK
6. Peter USUSKY
7. JÁN ORAVEC
8. Mária Kolíková
9. JANA PITTO CIGÁNIKOVÁ
10. BLANCA GRÖHLING
11. Richard SULIK
12. JOSEF HLILKA
13. EVA HUDECOVÁ
14. PETRA HAJSELOVÁ
15. IGOR KAŠPER
16. Ľuboš KUPČA
17. JANA HAJDOVÁ GARSTKOVÁ

