**D ô v o d o v á s p r á v a**

**A. Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 446/2001 Z. z. o majetkuvyšších územných celkov v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňazákon č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov predkladajú na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Peter Cmorej, Jana Majorová Garstková, Miloš Svrček, Ondrej Dostál, Vladimír Ledecký a Marián Viskupič.

Návrh zákona rieši problémy týkajúce sa prevodu vlastníctva majetku vyššieho územného celku, teda najmä novelizácie § 9, § 9 a § 9b zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku VÚC“). Vyššie územné celky 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 úrad Slovenskej republiky (ďalej len ako „NKÚ“) na základe výsledkov vykonanej kontroly nakladania s majetkom v samosprávach vyšších územných celkov.[[1]](#footnote-1)

Návrh novely zákona o majetku VÚC reaguje na potreby aplikačnej praxe v oblasti hospodárenia s majetkom vyšších územných celkov a prevodov vlastníctva ich majetku. Navrhovaná novela sa zameriava na úpravu pravidiel nakladania s majetkom vyšších územných celkov s cieľom zvýšiť transparentné, efektívne a hospodárne nakladanie s ním. Pri prevodoch majetku vyšších územných celkov je dôležité v súlade s ich zákonnou povinnosťou hospodárenia v prospech rozvoja vyššieho územného celku a jeho obyvateľov a ochrany a tvorby životného prostredia, aby z ich strany nedochádzalo k nehospodárnemu, neefektívnemu či dokonca nezákonnému prevodu majetku.

V aplikačnej praxi dochádza zo strany vyšších územných celkov k nerešpektovaniu a nedodržiavaniu postupov prevodu majetku spôsobmi ustanovenými v zákone o majetku VÚC, k čomu prispievajú aj chýbajúce a nejednoznačné vnútorné pravidlá vyšších územných celkov týkajúce sa tejto oblasti. Návrh zákona rozširuje obsah zásad hospodárenia s ich majetkom, ktoré určujú kritéria s jeho nakladaním pri prevodoch alebo nájmoch majetku vyššieho územného celku, s cieľom prispieť k jeho efektívnemu nakladaniu.

Jedným z postupov, na základe ktorého dochádza k prevodu majetku vyšších územných celkov, je obchodná verejná súťaž, pričom zákon o majetku VÚC pri tomto spôsobe prevodu odkazuje na úpravu Obchodného zákonníka. Niektoré vyššie územné celky predávajú svoj majetok, najmä pozemky, prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže netransparentným spôsobom.

Podmienky obchodnej verejnej súťaže vedia vyššie územné celky na základe nedostatočnej legislatívnej úpravy nastaviť tak, aby bol predmetný majetok prevedený na vopred dohodnuté osoby. V praxi sa stáva, že vyšší územný celok obchodnú verejnú súťaž zruší bez udania dôvodu, a to aj opakovane, ak sa do obchodnej verejnej súťaže prihlási pre nich nežiaduca osoba. K netransparentnému konaniu vyšších územných celkov prispieva aj to, že vyššie územné celky podľa súčasnej právnej úpravy nie sú povinné zverejňovať návrhy predkladané do obchodnej verejnej súťaže a z tohto dôvodu nie je verejne kontrolovateľné, či nedošlo zo strany predkladateľa návrhu k jeho dodatočnej zmene z dôvodu lepšej cenovej ponuky.

Návrh zákona reaguje na tieto aplikačné problémy tak, že upravuje verejne kontrolovateľný proces prevodu a nájmu majetku vyššie územného celku obchodnou verejnou súťažou od jej vyhlásenia až po samotný prevod alebo nájom majetku.

Z týchto dôvodov sa navrhuje predkladanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže aj prostredníctvom elektronickej schránky vyššieho územného celku, pričom návrhy spolu s cenovou ponukou bude vyšší územný celok povinný zverejniť. Novela zákona umožní vyšším územným celkom odmietnuť návrhy predložené do obchodnej verejnej súťaže, ak nesplnia jej podmienky, pričom rieši aj zrušenie obchodnej verejnej súťaže.

Novelou zákona o majetku VÚC z roku 2010 bol zavedený prevod majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhoduje trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. V posledných rokoch možno pozorovať jeho nadmerné využívanie zo strany vyšších územných celkov, pričom účelom zavedenia tohto spôsobu prevodu mali byť výnimočné a odôvodnené prípady.

NKÚ uvádza v Správe o výsledku kontroly za rok 2020 týkajúcej sa prevodov nehnuteľného majetku vyšších územných celkov, že väčšina prevodov majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa nebola dostatočne zdôvodnená, keďže samosprávne kraje si takmer výhradne osvojili dôvody – záujmy kupujúcich. Návrh zákona do zásad hospodárenia vyššieho územného celku zavádza povinnosť zastupiteľstva upraviť podmienky na zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch alebo nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Do zásad hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku návrh zákona ustanovuje povinnosť zastupiteľstva upraviť dôvody hodné osobitného zreteľa. Ide najmä o prípady prevodov nehnuteľností s malou výmerou a nízkej hodnoty alebo odôvodnenú podporu všeobecne akceptovateľného verejnoprospešného účelu. Návrhom zákona sa pri prevodoch majetku vyšších územných celkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa dopĺňa povinnosť zverejnenia všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu zastupiteľstvom spolu so zámerom previesť majetok vyššieho územného celku týmto spôsobom. Všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku určenú podľa osobitného predpisu nebude vyšší územný celok povinný zistiť len za podmienok ustanovených zákonom. Navrhované zákonné ustanovenie sa bude vzťahovať aj na prenechanie majetku vyššieho územného celku do nájmu.

Vzhľadom na netransparentné prevody majetku vyšších územných celkov a nedodržiavanie postupov ustanovených v zákone, dôležitou časťou návrhu zákona je povinnosť hlavného kontrolóra vyššieho územného celku vykonať kontrolu prevodov nehnuteľného majetku vyššieho územného celku nad všeobecnú hodnotu 20 000 eur aspoň raz za kalendárny rok, ako aj povinnosť vyššieho územného celku zverejniť výsledky tejto kontroly. Tento návrh však zo systematického zaradenia navrhuje predkladateľ novely zaradiť do zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov.

Návrh zákona tiež rozširuje možnosti dovolania sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva vyššieho územného celku k majetku, ktorý bol vyšším územným celkom prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku vyššieho územného celku nebol realizovaný v súlade so znením zákona o VÚC. Návrh zákona tiež rozširuje okruh oprávnených osôb dovolania sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku o fyzickú osobu vlastniacu nehnuteľnosť na území vyššieho územného celku, alebo osobu, ktorá má na veci právny záujem.

Návrh zákona bude mať pozitívny vplyv na rozpočet verejnej správy (ekonomickejšie nakladanie s majetkom vyššieho územného celku). Návrh zákona nebude mať vplyv na podnikateľské prostredie. Návrh zákona nebude mať vplyv na životné prostredie ani na informatizáciu spoločnosti. Rovnako nebude mať návrh zákona žiadne sociálne vplyvy a ani vplyvy na manželstvo, rodičovstvo a rodinu. Návrh zákona tiež nebude mať negatívny vplyv na služby verejnej správy pre občana.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.

**B. Osobitná časť**

**K čl. I**

**K bodu 1**

Ide o legislatívno-technickú úpravu textu.

**K bodu 2**

V § 6 ods. 2 sa dopĺňa oprávnenie a zároveň povinnosť správcu majetok vyššieho územného celku v užívaniaschopnom stave a zhodnocovať ho v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku.

**K bodu 3**

Navrhuje sa rozšíriť obsah zásad hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku schvaľovaných zastupiteľstvom.

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

Zásady hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku by mali upraviť aj podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku alebo hodnoty zistenej z preukázateľného porovnania pri prevodoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky na zníženie nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného alebo hodnote zistenej z preukázateľného porovnania pri nájmoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Preto sa navrhuje povinnosť zastupiteľstva upraviť podmienky na zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku alebo hodnote zistenej z preukázateľného porovnania pri prevodoch majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Táto povinnosť sa bude týkať aj prenechania majetku vyššieho územného celku 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 alebo hodnote zistenej z preukázateľného porovnania.

Zásady hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku 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 vyššieho územného celku by mali upraviť aj právomoci a úlohy orgánov vyššieho územného celku pri nakladaní s majetkom vyššieho územného celku, ak zákon o majetku vyšších územných celkov tieto právomoci neupravuje.

**K bodu 4**

Navrhuje sa, aby vyšší územný celok nemohol obmedziť obchodnú verejnú súťaž podmienkami, ktoré nemajú žiadny relevantný vplyv na priebeh a výsledok súťaže. Aby sa predišlo neodôvodnenému vylúčeniu záujemcov o majetok vyššieho územného celku, je potrebné v zákone o majetku VUC 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. Z dôvodu zabezpečenia transparentnosti pri vylúčení návrhu zo súťaže sa navrhuje povinnosť vyššieho územného celku oznámiť záujemcovi vylúčenie z obchodnej verejnej súťaže a jeho dôvod v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

**K bodu 5**

Navrhuje sa povinnosť predložiť zastupiteľstvu výsledky obchodnej verejnej súťaže, ak požadovaná cena nebola schválená ako podmienka obchodnej verejnej súťaže. Ak podmienka požadovanej (minimálnej) ceny nebola súčasťou súťažných podmienok, na prevod vlastníctva bude potrebný súhlas zastupiteľstva.

**K bodu 6**

Z dôvodu zachovania transparentnosti a nediskriminácie sa navrhuje ponechať povinnosť zverejnenia zámeru vyššieho územného celku o predaji majetku (formou obchodnej verejnej súťaže, dražby alebo priamym predajom) aj iným vhodným spôsobom, napríklad v regionálnej tlači alebo inom regionálnom médiu.

**K bodu 7**

Navrhovaná úprava zabezpečí verejne kontrolovateľný proces prevodu majetku vyššieho územného celku obchodnou verejnou súťažou alebo priamym predajom.

V súlade so zásadou transparentnosti sa navrhuje predkladanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže aj prostredníctvom elektronickej schránky.

Tiež sa navrhuje, aby ponuku v listinnej podobe mohol podať len záujemca, ktorý nemá elektronickú schránku. Návrhy spolu s cenovými ponukami predkladané do obchodnej verejnej súťaže (okrem návrhov záujemcov, ktorí v lehote na doručovanie cenových ponúk doručili odstúpenie od svojich návrhov) bude vyšší územný celok povinný zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli vyššieho územného celku a na webovom sídle vyššieho územného celku. Zároveň sa z dôvodu transparentného a verejne kontrolovateľného priameho predaja majetku vyššieho územného celku navrhuje povinnosť vyššieho územného celku zverejniť cenové ponuky všetkých záujemcov o odkúpenie majetku vyššieho územného celku 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 vyššieho územného celku.

Vyšší územný celok by nemal prihliadať k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺňajú podmienky obchodnej verejnej súťaže. Z dôvodu zabezpečenia transparentnosti sa navrhuje povinnosť vyššieho územného celku oznámiť záujemcovi vylúčenie z obchodnej verejnej súťaže a jeho dôvod v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.

Návrh zákona umožňuje, aby zastupiteľstvo v záujme rozvoja vyššieho územného celku a potrieb obyvateľov vyššieho územného celku určilo konkrétne podmienky obchodnej verejnej súťaže, ktoré musí splniť záujemca o majetok vyššieho územného celku. Tieto podmienky však nemôžu byť diskriminačné a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia. Vyšší územný celok prevedie svoj majetok tomu záujemcovi, ktorého návrh je najvýhodnejší (napr. z pohľadu ceny) a súčasne, ak zastupiteľstvo určí podmienky obchodnej verejnej súťaže, záujemca 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 vyššieho územného celku požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračoval. Ide o také mimoriadne prípady, s ktorými vyšší územný celok vopred v podmienkach súťaže nemohol rátať a teraz od neho nemožno spravodlivo požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračoval a uzavrel so záujemcom zmluvu. Príkladom môže byť situácia, keď sa predáva prebytočná budova vyššieho územného celku, ktorú však vyšší územný celok potrebuje potom, čo iná vyšším územným celkom využívaná budova sa náhle stane nespôsobilá na užívanie. Aby sa nezneužíval tento inštitút, vyšší územný celok 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 zastupiteľstva. Vyšší územný celok bude povinný upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia zrušenia. Taktiež bude povinný zverejniť zrušenie obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením jej zrušenia spôsobom, ktorým vyhlásil podmienky obchodnej verejnej súťaže. Touto úpravou sa nevylučuje postup podľa § 283 Obchodného zákonníka, podľa ktorého vyhlasovateľ (vyšší územný celok) 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 vyššieho územného celku, 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 zastupiteľstvom starší ako šesť mesiacov.

Pri priamom predaji koniec lehoty na doručovanie cenových ponúk nesmie uplynúť pred uplynutím 30 kalendárnych dní od jej zverejnenia na úradnej tabuli vyššieho územného celku; začiatok plynutia 30 dňovej lehoty na doručovanie cenových ponúk môže vyšší územný celok v zámere určiť aj po termíne zverejnenia zámeru na úradnej tabuli vyššieho územného celku.

Lehota 30 kalendárnych dní na doručovanie cenových ponúk je minimálnou lehotou a vyšší územný celok ju nemôže skrátiť. Cenové ponuky musia v určenej lehote byť vyššiemu územnému celku aj doručené.

Navrhuje sa, aby záujemcovia o majetok vyššieho územného celku priamym predajom doručovali vyššiemu územnému celku svoje cenové ponuky prostredníctvom elektronickej schránky, ak majú elektronickú schránku aktivovanú, alebo v listinnej podobe poštou alebo osobne, ak nemajú elektronickú schránku. Zároveň sa z dôvodu transparentného a verejne kontrolovateľného priameho predaja majetku vyššieho územného celku navrhuje povinnosť vyššieho územného celku zverejniť cenové ponuky všetkých záujemcov o odkúpenie majetku vyššieho územného celku, 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 vyššieho územného celku.

**K bodu 8**

Zákonná úprava konfliktu záujmov ostáva zachovaná. Precizuje sa úprava podmienok, kedy vyšší územný celok pri prevode svojho majetku nie je povinný vytvoriť súťažné prostredie. V súlade s doterajšou právnou úpravou sa navrhuje, aby sa prevod majetku vyššieho územného celku realizoval najmenej za kúpnu cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znalcom v znaleckom posudku, napr. ak ide o predaj spoluvlastníckeho podielu vo vlastníctve vyššieho územného celku spoluvlastníkovi z titulu zákonného predkupného práva. Výnimku tvorí len prevod majetku vyššieho územného celku 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 alebo hodnota zistená z preukázateľného porovnania. Pri predaji z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa kúpna cena oproti všeobecnej hodnote majetku znižuje podľa zásad hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku.

Osobitne sa navrhuje precizovať úpravu prevodu majetku vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Zámer previesť majetok vyššieho územného celku z dôvodu hodného osobitného zreteľa a jeho všeobecnú hodnotu alebo hodnotu zistenú z preukázateľného porovnania je vyšší územný celok povinný 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 vyššieho územného celku a znalecký posudok nesmie byť v deň schvaľovania prevodu zastupiteľstvom starší ako deväť mesiacov. Navrhuje sa, aby vyšší územný celok nebol povinný vyhotoviť znalecký posudok, ak hodnota prevádzaného majetku vyššieho územného celku nepresiahne 15 000 eur. Hodnotu prevádzaného majetku môže vyšší územný celok určiť preukázateľným porovnaním s obdobným majetkom vyššieho územného celku alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

**K bodu 9**

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

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

Zhodne s navrhovanou úpravou predaja majetku vyššieho územného celku 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 vyššieho územného celku dať vypracovať znalecký posudok na všeobecnú hodnotu nájomného (kvôli výške poskytovanej pomoci), vyšší územný celok nemusí dohodnúť nájomné v tejto výške. Pri nájme z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa nájomné oproti všeobecnej hodnote nájmu znižuje podľa zásad hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku.

Znalecký posudok sa nemusí vypracovať, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci nepresiahne 50 000 eur.

Na účely zákonnej fikcie celkovej hodnoty nájomného sa táto hodnota navrhuje ako úhrn plnení poskytovaných vyššiemu územnému celku počas celej doby nájmu, pričom ide iba o príjem vyššieho územného celku z nájomného. Nejde teda o príjmy z refundovaných nákladov spojených s užívaním majetku vyššieho územného celku 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 vyšší územný celok bol platcom DPH,

b) v prípade spoluvlastníctva predmetu nájmu do hodnoty nájomného zarátava len suma vychádzajúca z veľkosti spoluvlastníckeho podielu vyššieho územného celku na predmete nájmu,

c) do hodnoty nájomného zarátavalo len nájomné z jednej nájomnej zmluvy; ak vyšší územný celok s nájomcom uzavrel 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.

Ostáva zachovaný vzťah zákona o majetku vyšších územných celkov k predpisom v oblasti štátnej pomoci a úprava nakladania s cennými papiermi a majetkovými podielmi na právnických osobách. Nezmenená ostáva nevyhnutnosť zápisu nadobúdateľa majetku vyššieho územného celku alebo užívateľa jeho 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 vyššieho územného celku, 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.

**K bodu 10**

Medzi osoby oprávnené domáhať sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva vyššieho územného celku k majetku, sa dopĺňa aj fyzická osoba, ktorá v obci na území vyššieho územného celku vlastní nehnuteľnosť, ako aj osoba, ktorá má na veci právny záujem, a to bez ohľadu na územný princíp. Vzhľadom na významné sprísnenie podmienok prevodu majetku vyššieho územného celku sa navrhuje, aby bolo možné domáhať neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva vyššieho územného celku k majetku, ktorý bol vyšším územným celkom prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku vyššieho územného celku nebol realizovaný v súlade s § 9a a § 9ab tohto zákona.

**K bodu 11**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novým § 9aa zákona o majetku VÚC, ktorý upravuje prenechanie majetku obce do nájmu.

**K čl. II**

Vzhľadom na potreby aplikačnej praxe v oblasti nakladania s majetkom vyššieho územného celku s cieľom zvýšiť transparentné, efektívne a hospodárne nakladanie vyšších územných celkov s ich majetkom je potrebné medzi úlohy hlavného kontrolóra vyššieho územného celku zaradiť aj povinnosť vykonania kontroly navrhovaných prevodov nehnuteľného majetku vyššieho územného celku 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 § 19e ods. 1 zákona.

**K čl. III**

Navrhuje sa účinnosť zákona na 1. novembra 2023.

1. Správa o výsledku kontroly 2020 – VÚC – využívanie finančných prostriedkov a majetku:

   <https://www.nku.gov.sk/documents/10157/bba74875-05c1-48ac-8abb-f1c79a891eba> [↑](#footnote-ref-1)