

# NAKLADANIE S MAJETKOM OBCE

**Obsah:** „*Majetok obce - čo nás čaká ?*“

- Parlament schválil veľkú novelu zákona o majetku obcí. Účinnosť nadobúda 1. novembra 2023.
- Nové sú pravidlá priameho predaja, dôvodu hodného osobitného zreteľa i obchodnej verejnej súťaže. Nanovo sú upravené aj nájom obecného majetku. A mnoho ďalšieho.
- Cieľom seminára je vysvetliť ako postupovať pri predajoch, zámenách a nájmoch ešte do konca októbra 2023 a upozorniť čo nás čaká od novembra 2023.
- Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce treba upraviť v predstihu pred novembrom 2023.“

Podľa dôvodovej správy k schválenej novele zákona o majetku obcí: „*Obce pri nakladaní so svojím 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.*“ Vychádzajúc z uvedeného je zrejмый úmysel zákonodarcu smerujúci k transparentnejšiemu a hospodárnejšiemu nakladaniu s majetkom obce.



doc. JUDr. Jozef Tekeli, Phd.  
& Associates

Právo obcí a miest



Školské právo



Správne právo



Pracovné právo



Právo verejného obstarávania



📍 KOŠICE | POPRAD

🌐 [WWW.TEKELI.SK](http://WWW.TEKELI.SK)

zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

# Časová verzia predpisu účinná od 01.11.2023

## ÚVODNÉ USTANOVENIA

### § 1

#### Účel zákona

(1)

Účelom tohto zákona je ustanoviť, ktoré veci z majetku Slovenskej republiky prechádzajú do vlastníctva obcí,<sup>1)</sup> a upraviť majetkové postavenie a hospodárenie obcí s ich majetkom.

(2)

Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutelné veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa tohto zákona alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

(3)

Tento zákon sa nevzťahuje na

a)

nakladanie s cennými papiermi, ktoré upravujú osobitné predpisy,<sup>2)</sup> s výnimkou podľa **§ 9ab ods. 2,**

**Podľa novelizovaného § 9ab ods. 2 zákona o majetku obcí nie je prípustné postupovať pri nakladaní s cennými papiermi niektorou z foriem výnimočného spôsobu prevodu, a to vrátane z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 9a ods. 15 zákona). Zákonodarca toto nakladanie s majetkom striktno limitoval transparentnými základnými formami prevodu podľa § 9a ods. 1 zákona. Zatiaľ čo zákon pri nakladaní s cennými papiermi odkazuje na reguláciu podľa novelizovaného § 9a ods. 1-14, nesúťažné formy sú obsiahnuté v § 9a ods. 15 zákona. Rovnako nie je možné nakladať s cennými papiermi postupom z dôvodu hodného osobitného zreteľa (resp. postupom iných výnimiek) ani podľa súčasnej právnej úpravy.<sup>1</sup>**

b)

nakladanie s finančnými prostriedkami, ktoré upravujú osobitné predpisy,<sup>2a)</sup>

c)

nakladanie s majetkom obce, ktoré upravujú osobitné predpisy.<sup>2b)</sup>

(4)

Ak neobsahuje druhá až štvrtá časť tohto zákona osobitnú úpravu pre hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislavu a pre mesto Košice, rozumie sa pod pojmom obec<sup>3)</sup> podľa tohto zákona aj hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava<sup>4)</sup> a mesto Košice.<sup>5)</sup>

...

### § 6

(1)

---

<sup>1</sup> Podľa rozsudku Krajského súdu v Nitre, sp. zn. 5Co 477/2016: „Ustanovenie § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí definuje, v ktorých prípadoch môže obec realizovať prevod vlastníctva podľa majetku mimo režimu § 9a ods. 1-7 zákona. Aj pri týchto prevodoch majetku však obec nemôže strácať zo zreteľa všeobecnú zásadu hospodárneho a efektívneho nakladania s majetkom obce. Zákon ustanovuje pôsobnosť obecného zastupiteľstva rozhodnúť trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov...nie je možné ani v zásadách hospodárenia s majetkom obce túto kompetenciu preniesť na iný orgán obce, napr. na starostu obce...“

Obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len „správca“), ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu.<sup>18)</sup>

(2)

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice zverujú časti svojho majetku do správy mestským častiam.<sup>19)</sup> Mestská časť môže majetok, ktorý jej bol zverený do správy, zveriť do správy správcovi, ktorého zriadila podľa osobitného predpisu.<sup>18)</sup>

(3)

Správa majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcu alebo mestskej časti k tej časti majetku, ktorú im obec zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca alebo mestská časť sú oprávnení a povinní majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, udržiavať ho v užívateľskom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestská časť<sup>19)</sup> tiež v súlade so štatútom mesta.

(4)

Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom obce. Správca alebo mestská časť vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Správca alebo mestská časť koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje.

(5)

Obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti,<sup>19a)</sup> do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti<sup>19a)</sup> alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.<sup>19b)</sup>

Kapitálový fond z príspevkov akcionárov nepredstavuje žiadnu osobitnú entitu s vlastnou právnou subjektivitou. Nejde o žiadnu verejnoprávnu inštitúciu ani o samostatnú právnickú osobu zriadenú zákonom a ani o žiadne investičné fondy ako subjekty kolektívneho investovania.

Kapitálové fondy z príspevkov sú **vhodným nástrojom rýchleho zlepšenia kapitálovej štruktúry spoločnosti**. Vo väčšine právnych poriadkov je tento inštitút chápaný ako dočasné dodanie majetkových hodnôt, ktoré neskôr, ak bude likvidita spoločnosti zabezpečená z iných zdrojov, môžu byť spoločníkom vrátené.

Kapitálové fondy z príspevkov tak možno využiť na prekonanie krízy, čo potvrdzuje aj dôvodová správa k novele Obchodného zákonníka, ktorá výslovne uvádza, že "otázka zavedenia zákonnej úpravy kapitálových fondov sa stala o to viac akútnou po zavedení ustanovení o kríze kapitálovej obchodnej spoločnosti, keďže akcionári (spoločníci) môžu mať záujem na tom, aby spoločnosť nebola v kríze a na ten účel potrebujú relatívne rýchlo zvýšiť vlastné zdroje spoločnosti".

Rovnako (hoci len dočasne) môžu tieto fondy slúžiť tiež k odvráteniu úpadku spoločnosti.

Nie vždy ale musí ísť o situáciu spojenú s potrebou prekonania zlého obdobia v hospodárení spoločnosti, pričom po skončení tohto obdobia sa dôvodne očakáva vrátenie poskytnutého príspevku. Poskytnutie príspevku do kapitálového fondu býva často súčasťou procesu kapitálového vstupu spoločníka - investora do projektovej spoločnosti. Spoločník - investor preberá záväzok na vklad do základného imania, ako aj príspevok do kapitálového fondu, ktorý býva pravidelne výrazne vyšší ako vklad do základného imania.

Vklad spolu s príspevkom predstavujú z pohľadu takéhoto spoločníka investíciu, pričom v prípade jej splatnosti tento spoločník očakáva jej zhodnotenie a speňaženie v momente svojho vystúpenia (tzv. exitu) zo spoločnosti.

(6)

Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

(7)

Na hospodárenie s majetkom vo vlastníctve mestskej časti<sup>19)</sup> sa primerane vzťahujú odseky 1, 3 až 6, [§ 6a](#), [§ 7 a 7a](#), [§ 9 ods. 1 a 2](#), [§ 9a až 12](#).

#### **§ 6a**

(1)

Správa majetku obce vzniká

a)

zverením majetku obce do správy správcu alebo mestskej časti,<sup>19)</sup>

b)

prevodom správy majetku obce,

c)

nadobudnutím majetku do vlastníctva obce vlastnou činnosťou správcu.

(2)

Majetok obce zverený do správy určí obec pri zriadení správcu v zriaďovacej listine.<sup>19c)</sup> Obec môže za podmienok určených v zásadách hospodárenia s majetkom obce správcovi zveriť do správy ďalší majetok obce alebo odňať správu majetku obce. 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. Nehnuteľný 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. Nehnuteľný 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 trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov; postup podľa [§ 9a](#) zákona sa nepoužije.

(3)

Prevod správy majetku obce medzi správcami sa uskutočňuje zmluvou o prevode správy. Zmluva o prevode správy musí mať písomnú formu a musí obsahovať okrem náležitostí ustanovených v osobitnom predpise<sup>19d)</sup> aj určenie predmetu prevodu, účel jeho využitia, deň prevodu a dohodnutú cenu, ak je prevod odplatný. Na platnosť zmluvy o prevode správy sa vyžaduje súhlas obce, ak to určia zásady hospodárenia s majetkom obce.

(4)

Správcovia si môžu zmluvou o zámene správy vzájomne vymeniť majetok obce vo svojej správe. Ustanovenie odseku 3 sa použije aj na zmluvu o zámene správy.

#### **TRETIA ČASŤ**

### **HOSPODÁRENIE S MAJETKOM OBCE**

#### **§ 7**

(1)

Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.

(2)

Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä

- a) udržiavať a užívať majetok,
- b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
- c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
- d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.<sup>21)</sup>

### **§ 7a**

(1)

Obec je povinná zachovať účelové určenie majetku, ktorý nadobudla podľa [§ 2b ods. 1](#) a [§ 2c](#) a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti.

(2)

Povinnosť podľa odseku 1 sa skončí na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva

a)

o zmene účelového určenia majetku uvedeného v odseku 1,

b)

o vklade majetku uvedeného v odseku 1 do obchodnej spoločnosti alebo o jeho použití na založenie inej právnickej osoby,

c)

o prebytočnosti nehnuteľnej veci uvedenej v odseku 1,

d)

o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti hnutelnej veci uvedenej v odseku 1, ak jej zostatková cena je vyššia ako 3 500 eur; pri nižšej zostatkovej cene o prebytočnosti alebo o neupotrebitelnosti takejto hnutelnej veci rozhoduje zamestnanec určený zásadami prijatými podľa [§ 9 ods. 1](#).

(3)

Ak prejde do vlastníctva obcí majetok Slovenskej republiky podľa [§ 2b ods. 2](#), môže účelové určenie majetku ustanoviť osobitný zákon.

(4)

Na majetok vo vlastníctve obce uvedený v odseku 1 nemožno zriadiť záložné právo<sup>21c)</sup> ani zabezpečovací prevod práva,<sup>21d)</sup> uskutočniť výkon rozhodnutia, konkurzné konanie a vyrovnacie konanie podľa osobitných zákonov.<sup>21e)</sup>

### **§ 8**

(1)

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice určia v štatúte mesta rozsah majetku nadobudnutého podľa [§ 2 až 2d](#) zvereného mestským častiam do správy.<sup>22)</sup> Mestským častiam sa spravidla nezverí majetok, ktorý prevažne alebo celkom slúži celomestským potrebám alebo zabezpečuje plnenie funkcií hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy a mesta Košice.

(2)

Nakladanie so zbierkovými predmetmi múzeí a galérií a s knižničnými fondami knižníc upravia osobitné predpisy.

## § 9

(1)

Zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä

- a) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,
- b) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,
- c) postup prenechávania majetku do užívania,
- d) nakladanie s cennými papiermi,
- e) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,
- f) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv<sup>22aa</sup>) s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom,
- g) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný,

**napr. Prebytočným je majetok obce, ktorý obec prostredníctvom svojich orgánov a správcov trvale nepoužíva na plnenia svojich úloh. Neupotrebitelným je majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť už nemôže slúžiť svojmu pôvodnému účelu.**

- 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 hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnosprospešný účel,
- j) právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce; tým nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa odseku 2.

(2)

Obecné zastupiteľstvo schvaľuje

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,<sup>22a</sup>)
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže; podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia,
- c)

prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce,

d)

prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom,

e)

nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia,

f)

prevody majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,

g)

koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu<sup>22ab</sup>) (ďalej len „koncesná zmluva“), a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,

h)

zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor.<sup>22ac</sup>)

(3)

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice podrobnejšie upravujú v štatúte mesta,

a)

v akom rozsahu a v ktorých prípadoch podliehajú zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestským časťami len schváleniu miestnymi zastupiteľstvami mestských častí; predtým je potrebný súhlas primátora,

b)

podmienky odňatia majetku mestským časťami, ktorý im bol zverený do správy.

## § 9a

(1)

Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

a)

na základe obchodnej verejnej súťaže,<sup>22b</sup>)

b)

dobrovoľnou dražbou<sup>22c</sup>) (ďalej len „dražba“) alebo

c)

priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.<sup>22d</sup>)

(2)

Obec zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.

(3)

Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.

(4)

Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú cez elektronickú schránku<sup>22da</sup>) 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.

Schválená novela zákona o majetku obcí precizuje vo vzťahu k podmienkam požiadavku transparentnosti a efektívnosti. Podľa § 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí: „...*podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na **transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia***“.

Podľa aktuálnej právnej úpravy - § 9a ods. 2 zákona o majetku obcí obec zverejňuje zámer a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači. Oznamenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže. **Novelou zákona o majetku obcí sa odstraňuje požiadavka zverejniť zámer v regionálnej tlači.**

Novela zákona o majetku obcí minuciózne upravuje postup prevodu prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže. 2 V § 9a sú za ods. 3 doplnené štyri úplne nové ustanovenia, ktorými sa v záujme zvýšenia transparentnosti a riadnej hospodárskej súťaže upravuje:

- **Spôsob výberu predložených návrhov** (novelizovaný zákon o majetku obcí v § 9a ods. 5 zákona o majetku obcí: „*Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý **splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší.***“)
- **Spôsob vyhodnocovania predložených návrhov** (novelizovaný § 9a ods. 6 zákona o majetku obcí: „*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.*“)

---

2 Podľa dôvodovej správy k novele zákona o majetku obcí: „*Návrh novelizácie reaguje na tieto aplikačné problémy, a to tým spôsobom, že stanovuje **verejne kontrolovateľný proces** prevodu a nájmu majetku obce obchodnou verejnou súťažou od jej vyhlásenia až po samotný prevod a nájom majetku.*“

- **Spôsob zrušenia obchodnej verejnej súťaže** (novelizovaný § 9a ods. 7 zákona o majetku obcí: „*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.*“) Takto formulovaný proces zrušenia OVS indikuje, že v prípade, ak sú dôvody zrušenia obsiahnuté v podmienkach, nevyžaduje sa pri rozhodovaní obce o jej zrušení predchádzajúce schválenie obecným zastupiteľstvom. Ratio legis takejto úpravy je skutočnosť, že by v takom prípade dochádzalo k duplicitnému schvaľovaciemu procesu, keďže obecné zastupiteľstvo pred vyhlásením OVS schvaľuje podmienky v ich úplnom znení. Naopak, v prípade naplnenia zákonom predpokladaného rebus sic stantibus – „*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*“ – sa vyžaduje predchádzajúce schválenie nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov. Dôvodom vyžadovaného schvaľovacieho procesu sú okolnosti, ktoré môžu byť vzhľadom na právnu úpravu aj subjektívneho charakteru, preto musí byť dôvodnosť zrušenia obchodnej verejnej súťaže relevantne posúdená obecným zastupiteľstvom ako orgánom obce. Reflektuje to aj generálnu klauzulu obsiahnutú v § 11 ods. 4 zákona o obecnom zriadení, podľa ktorej obecné zastupiteľstvo **rozhoduje o základných otázkach života obce**. Právna úprava zrušenia OVS v rozsahu všetkých dôvodov je nastavená tak, že je daná možnosť zrušenia, ide o postup obce fakultatívneho charakteru, pri ktorom rozhoduje ad hoc, a teda obec nemusí pristúpiť k zrušeniu OVS.

- **Informačnú povinnosť obce vo vzťahu k zrušeniu obchodnej verejnej súťaže** (novelizovaný § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí: „*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.*“). Obec má povinnosť upovedomiť o zrušení OVS spolu s uvedením dôvodu jej zrušenia všetkých záujemcov. Okrem informačnej povinnosti vo vzťahu k dotknutým subjektom je notifikačná povinnosť regulovaná aj vo vzťahu k neurčitému počtu subjektov, spočívajúca vo zverejnení zrušenia OVS a dôvodu, spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky. **Novelizovaná právna úprava je priamym vyjadrením zámeru zákonodarcu zvýšiť transparentnosť u tohto spôsobu nakladania s majetkom obce.**

**Ak podmienky OVS neobsahujú požadovanú cenu za prevod akcie, podlieha prevod schváleniu obecným zastupiteľstvom podľa novelizovaného § 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí. Pri neschválení prevodu obecným zastupiteľstvom nastáva právny účinok zrušenia OVS podľa novelizovaného § 9a ods. 7 zákona o majetku obcí.**

Spôsob prevodu formou obchodnej verejnej súťaže je aplikovateľný aj v prípade zámennej zmluvy, čo potvrdzuje Najvyšší súd SR v rozsudku, sp. zn. 4Cdo 162/2018: „*Práve inštitút zámennej zmluvy však predstavuje jednu z výnimiek z pravidla prevodu obecného majetku najmenej za trhovú cenu. Dôvodom je skutočnosť, že za nehnuteľný majetok obce sa nezískava prevodom peňažná hodnota, ale naopak sa získa recipročne iný konkrétne určený nehnuteľný majetok od presne špecifikovaného subjektu. V takomto prípade môže obec eventuálne vyjadriť svoje preferencie v súťažných podmienkach verejnej obchodnej súťaže, napr. z hľadiska účelu využitia prevádzaného majetku, možnosti realizovať zámenu nehnuteľností, a pod. Avšak praktickejším a vzhľadom na osobitosť inštitútu zámennej zmluvy aj zjavne legitímnym sa javí práve postup podľa ustanovenia § 9a ods. 8 písm. e/ zákona č. 138/1991 Zb. upravujúceho prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa.*“

(9)

Na prevod majetku obce dražbou sa vzťahuje osobitný zákon.

22c)

(10)

Obec zverejní zámer predať 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.

(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

22e) 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)

nehnutelného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu <sup>22a)</sup> alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu, <sup>22a)</sup>

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, <sup>22f)</sup>

d)

hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5 000 eur,

e)

nehnutelného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci, <sup>22fa)</sup>

f)

majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou 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 schváľovaním 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, <sup>22d)</sup> 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 Bratislave<sup>4)</sup> a meste Košice<sup>5)</sup> neustanovujú inak.

(16)

Pri prevode majetku obce podľa odseku 15 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, <sup>22d)</sup> 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.

Novela zákona o majetku obcí zásadným spôsobom mení úpravu prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa ako jedného z bežne obcami využívaných spôsobov nakladania s majetkom, a to najmä vzhľadom na pôvodnú flexibilnú právnu úpravu. Pôvodná zákonná úprava prevodu majetku obce týmto spôsobom limitovala obec výlučne v procese,

spočívajúceho v schvaľovaní zámeru prevodu a schvaľovaní spôsobu prevodu, ktorý zároveň musel obsahovať **dôvod hodný osobitného zreteľa**. Ďalšou procesnou požiadavkou bolo kvórum obecného zastupiteľstva, ktoré pri rozhodovaní o spôsobe a dôvode je stanovené v kvalifikovanom podiele 3/5 všetkých poslancov.

Právna úprava zákona o majetku obcí účinná od 01.11.2023 stanovuje ďalšie hmotnoprávne podmienky prevodu, ktoré precizujú hospodárnosť a efektívnosť nakladania s majetkom týmto spôsobom. Podľa § 9a ods. 15 bod 1 zákona o majetku obcí obec okrem zámeru má povinnosť zverejniť na webovom sídle a úradnej tabuli pred schvaľovaním prevodu aj **všeobecnú hodnotu majetku**. Pôvodná právna úprava zákona o majetku obcí ustanovovala povinnosť zverejniť zámer minimálne 15 dní pred dňom schvaľovania prevodu obecným zastupiteľstvom, **pričom zámer musel byť zverejnený počas celej tejto doby**. Časový aspekt zverejnenia zámeru je podľa novelizovanej úpravy regulovaný odlišne, pretože zatiaľ čo „počiatok“ zverejnenia ostáva rovnaký, t. j. najneskôr 15 dní pred dňom schvaľovania prevodu, „koniec“ zverejnenia sa predlžuje až **do schválenia prevodu**. Minimálna doba zverejnenia zámeru a všeobecnej hodnoty majetku je 15 dní, avšak v prípade, ak sa zámer zverejní skôr ako 15 dní pred dňom konania zastupiteľstva, sa táto skutočná lehota predlžuje podľa konkrétnych časových podmienok s limitom **do schválenia prevodu**. Podľa súčasnej právnej úpravy došlo uplynutím 15 dní k splneniu procesnej podmienky, avšak novelizovaná úprava túto lehotu predlžuje v závislosti od dátumu prvého dňa zverejnenia.

Zatiaľ čo zdôvodnenie osobitného zreteľa podľa aktuálneho právneho stavu je ponechaný na úplnej dispozícii obce, kedy sa musí zohľadniť len **efektívnosť prevodu**, vymedzenie dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa novelizovanej právnej úpravy musí byť podrobené **súladu so zásadami hospodárenia s majetkom obce**. Zákonodarca je pri vymedzení dôvodu hodného osobitného zreteľa pomerne striktný, keďže príkladmo uvádza, čo môže obec v zásadách hospodárenia upraviť ako tento dôvod. Dôvod hodný osobitného zreteľa sa tak najmä môže týkať prevodov **nehnutelností a s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel**.

Podľa dôvodovej správy k novele zákona o majetku obcí: „*V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) Zákona o majetku obcí bol novelou z roku 2010 zavedený osobitný prípad prevodu majetku obce, a to spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhoduje trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. V posledných rokoch možno pozorovať jeho nadmerné využívanie zo strany obcí, 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 obcí, že pri prevodoch formou tzv. osobitného zreteľa často obce neuvádzali zdôvodnenie nižšej či doslova symbolickej ceny majetku, a len výnimočne kúpna cena zodpovedala trhovej cene alebo znaleckému posudku, ktorý v mnohých prípadoch ani neboli vypracovaný. Návrh novely do zásad hospodárenia obcí práve z vyššie uvedeného dôvodu zavádza povinnosť obecného zastupiteľstva upraviť podmienky pre zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom uvedené sa má vzťahovať aj na prenechanie majetku obce do nájmu.“*

Zásadná modifikácia súčasnej právnej úpravy tiež spočíva v novej požiadavke určenia všeobecnej hodnoty majetku **znaleckým posudkom**. Podľa § 9a ods. 15 bod 3 zákona o majetku obcí nesmie byť znalecký posudok na tento účel v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov. Zákonodarca ustanovuje negatívnym výpočtom výnimky, pri ktorých sa nevyžaduje určenie všeobecnej hodnoty majetku znaleckým posudkom, a to v prípade, kedy hodnota majetku obce **neprevyšuje 3 000,- eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku 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 Bratislave a meste Košice neustanovujú inak**. Napriek obligatórnej požiadavke určenia všeobecnej hodnoty

majetku aj v prípade prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, zákon o majetku obcí umožňuje prevod vykonať aj za cenu nižšiu ako je trhovú, čo reflektuje princíp „výmena hodnoty za peniaze“. Skutočný prospech prevodu z tohto dôvodu nemusí nevyhnutne spočívať len v majetkovom plnení, a teda jeho „návratnosti“ v ekonomickom vyjadrení. Uvedené vyplýva z novelizovaného § 9a ods. 16 zákona o majetku obcí. Prípady, pri ktorých môže obec previesť majetok aj za nižšiu cenu ako je všeobecná hodnota majetku, alebo hodnota majetku zistená porovnaním, **musia byť obligatórne upravené v zásadách hospodárenia s majetkom obce podľa novelizovaného § 9 ods. 1 písm. h) zákona o majetku obcí.**

#### § 9aa

(1)

Ak tento alebo osobitný predpis<sup>22g)</sup> 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,<sup>22fa)</sup>

e)

majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou 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,<sup>22d)</sup> 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 nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave<sup>4)</sup> a meste Košice<sup>5)</sup> 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 zaráta 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 zaráta 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 nevyklučuje 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.

### **§ 9b**

(1)

Fyzická osoba, ktorá má v obci trvalý pobyt alebo vlastní v obci nehnuteľnosť alebo osoba, ktorá má na veci právny záujem, sa môže domáhať neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku, ktorý bol obcou prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku obce nebol realizovaný v súlade s [§ 9a](#) a [9ab](#).

(2)

Žalobu podľa odseku 1 je možné podať na súde do jedného roka odo dňa prevodu vlastníckeho práva z majetku obce na nadobúdateľa.