

# Usmernenie pre vyššie územné celky pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve vyšších územných celkov podľa zákona č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov

( ďalej len „zákon o majetku vyšších územných celkov“ )

Zákon o majetku vyšších územných celkov upravuje pravidlá na nakladanie s majetkom vyšších územných celkov s cieľom zvýšiť transparentné a hospodárne nakladanie s týmto majetkom. Súčasne upravuje aktívnu legitimáciu vybraného okruhu fyzických osôb domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníckeho práva vyššieho územného celku k majetku, ktorý nebol vyšším územným celkom prevedený na tretiu osobu v súlade so zákonom o majetku vyšších územných celkov.

Podľa § 6 zákona o majetku vyšších územných celkov hospodári vyšší územný celok so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku vyššieho územného celku, ktorým je vyšším územným celkom zriadená rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia. Správca je oprávnený a povinný majetok vyššieho územného celku držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade so zákonom o majetku vyšších územných celkov a so zásadami hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku. Rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie zriadené vyšším územným celkom nemôžu nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Tieto organizácie iba spravujú majetok vo vlastníctve vyššieho územného celku.

## **I. K § 9a (prevod a nájom majetku vyššieho územného celku)**

Ustanovenie § 9a zákona o majetku vyšších územných celkov upravuje postup pri prevode vlastníctva majetku vyššieho územného celku a pri jeho prenechávaní do nájmu.

### **1. Prevod vlastníctva majetku vyššieho územného celku**

Ak osobitný zákon a zákon o majetku vyšších územných celkov neustanovujú inak, prevody vlastníctva majetku vyššieho územného celku sa musia vykonať

- na základe obchodnej verejnej súťaže,
- dobrovoľnou dražbou,
- priamym predajom najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

Z uvedených spôsobov prevodu vlastníctva si vyšší územný celok môže zvoliť ten najvhodnejší. Rozhodnutie o spôsobe prevodu nehnuteľného majetku vyššieho územného celku zveruje zákon o majetku vyšších územných celkov do pôsobnosti zastupiteľstva vyššieho územného celku.

### **A. Pôsobnosť zastupiteľstva vyššieho územného celku pri prevode nehnuteľného a hnutel'ného majetku vyššieho územného celku**

Podľa § 9 ods. 3 písm. a) zákona o majetku vyšších územných celkov schvaľuje zastupiteľstvo vyššieho územného celku spôsob prevodu vlastníctva **nehnutel'ného** majetku vyššieho územného celku (bez ohľadu na jeho hodnotu); schvaľovanie ďalších úkonov súvisiacich s prevodom majetku vyššieho územného celku bude závisieť od schváleného spôsobu predaja majetku vyššieho územného celku.

Ak zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodne o prevode nehnuteľného majetku vyššieho územného celku

- na základe **obchodnej verejnej súťaže** schvaľuje zastupiteľstvo vyššieho územného celku súčasne aj súťažné podmienky obchodnej verejnej súťaže (§ 9 ods. 3 písm. b) zákona o majetku vyšších územných celkov). Podľa § 286 ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka vyhlasovateľ vyberie najvhodnejší z predložených návrhov a oznámi jeho prijatie spôsobom a v lehote, ktoré určujú podmienky súťaže. Ak v podmienkach súťaže nie je určený spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu, je vyhlasovateľ oprávnený vybrať si návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje. Zastupiteľstvo vyššieho územného celku si môže vyhradiť v súťažných podmienkach napr. právo vybrať najvhodnejší návrh, prípadne právo súťaž zrušiť. Samotné uzavretie zmluvy však už nemusí schvaľovať zastupiteľstvo vyššieho územného celku, pretože podľa § 287 Obchodného zákonníka vyhlasovateľ je povinný prijať návrh, ktorý sa vybral spôsobom uvedeným v § 286 Obchodného zákonníka. Schvaľovanie kúpnej zmluvy v zastupiteľstve vyššieho územného celku by mohlo znamenať zbytočnú administratívnu záťaž, pretože by malo len formálny charakter,
- **priamym predajom** schvaľuje zastupiteľstvo vyššieho územného celku následne v ďalšom postupe aj prevod tohto majetku do vlastníctva konkrétnych osôb (§ 9 ods. 3 písm. c) zákona o majetku vyšších územných celkov).

Prevody vlastníctva **hnuteľného** majetku vyššieho územného celku schvaľuje zastupiteľstvo vyššieho územného celku nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia vyššieho územného celku (§ 9 ods. 3 písm. d) zákona o majetku vyšších územných celkov).

## **B. Informačná povinnosť**

Vyšší územný celok je povinný zverejniť zámer predat' svoj majetok a spôsob jeho predaja na svojej úradnej tabuli, na svojej internetovej stránke a tiež aj v regionálnej tlači. Zverejnenie zámeru o predaji majetku vyššieho územného celku má zvýšiť transparentnosť predaja a zabezpečiť dostatočnú informovanosť potencionálnych kupcov. Vyšší územný celok je povinný zverejniť okrem zámeru predat' svoj majetok aj spôsob jeho predaja. Keďže zámer predat' majetok vyššieho územného celku a spôsob jeho predaja musia byť zverejnené súčasne, vyšší územný celok by mal zverejniť svoj zámer predat' majetok vyššieho územného celku až po rozhodnutí zastupiteľstva vyššieho územného celku o spôsobe jeho predaja. Zverejnenie zámeru predat' majetok vyššieho územného celku nenahrádza oznamovaciu povinnosť podľa Obchodného zákonníka pri verejných obchodných súťažiach alebo podľa zákona č. 527/2002 Z.z. dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1991 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) pri dobrovoľných dražbách. Pri prevode vlastníctva majetku vyššieho územného celku formou obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnej dražby nie je vyšší územný celok povinný zverejniť v regionálnej tlači podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby, musí však uviesť, kde sú zverejnené tieto podmienky, aby bola zabezpečená dostatočná informovanosť prípadných záujemcov.

Zákon o majetku vyšších územných celkov nedefinuje pojem regionálna tlač. Za regionálnu tlač možno považovať tlač s regionálnou pôsobnosťou, ktorá sa distribuuje v oblasti, resp. na území, kde sa predmetný majetok vyššieho územného celku nachádza, aby verejnosť mala možnosť oboznámiť sa so zámerom vyššieho územného celku predat' tento majetok. Zákon nerieši ani periodicitu vydávania tejto tlače. Pri výbere regionálnej tlače z hľadiska jej územnej pôsobnosti a periodicity vydávania by mal vyšší územný celok zohľadniť lukrativnosť, hodnotu a účel využitia majetku vyššieho územného celku, ktorý chce vyšší územný celok predat'.

## **C. Obchodná verejná súťaž (§ 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku vyšších územných celkov)**

Obchodná verejná súťaž je upravená v § 281 až 288 Obchodného zákonníka. Prevod vlastníctva svojho majetku na základe obchodnej verejnej súťaže realizuje vyšší územný celok v súlade s postupom upraveným v Obchodnom zákonníku. Zákon o majetku vyšších územných celkov ustanovuje pri prevode majetku na základe obchodnej verejnej súťaže len povinnosť vyššieho územného celku uverejniť podmienky obchodnej verejnej súťaže najmenej na 15 dní pred termínom uzávierky na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže. V podmienkach súťaže môže vyšší územný celok vyjadriť svoje preferencie, napr. cenové kritérium, účel využitia majetku nadobúdateľom a pod., prípadne môže deklarovat' aj možnosť realizovať prevod svojho majetku zámennou zmluvou.

#### **D. Dobrovoľná dražba (§ 9a ods. 1 písm. b) zákona o majetku vyšších územných celkov)**

Pre prevod majetku vyššieho územného celku dobrovoľnou dražbou zákon o majetku vyšších územných celkov nemá žiadnu osobitnú úpravu a plne odkazuje na zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1991 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok). Ak sa vyšší územný celok rozhodne predat' svoj majetok formou dobrovoľnej dražby, pri prevode svojho majetku postupuje v celom rozsahu podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

#### **E. Priamy predaj (§ 9a ods. 1 písm. c) zákona o majetku vyšších územných celkov)**

Priamym predajom môže vyšší územný celok realizovať len prevod vlastníctva svojho majetku, ktorého všeobecná hodnota, stanovená znaleckým posudkom, nie je vyššia ako 40 000 eur. Pri prevode majetku vyššieho územného celku priamym predajom zákon o majetku vyšších územných celkov neukladá vyšším územným celkom povinnosť vyhlasovať súťažné podmienky a ani neustanovuje kritériá na výber kupujúceho; zákon o majetku vyšších územných celkov ustanovil iba podmienku realizovať predaj najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Vyšší územný celok teda nemôže priamym predajom predat' svoj majetok za cenu nižšiu, než je cena stanovená znaleckým posudkom. Znalecký posudok v deň schválenia prevodu zastupiteľstvom vyššieho územného celku nesmie byť starší ako 6 mesiacov.

Vyšší územný celok je povinný zverejniť zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní a súčasne zverejniť lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Zverejnením zámeru predat' majetok priamym predajom má vyšší územný celok možnosť zistiť záujemcov o kúpu majetku a ich cenové ponuky, čo môže vyššiemu územnému celku pomôcť informovane sa rozhodnúť.

Prevod vlastníctva majetku vyššieho územného celku priamym predajom je vylúčený v prípadoch, v ktorých nadobúdateľ je v pozícii prípadného konfliktu záujmov. Vyšší územný celok nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku na fyzickú osobu, ktorá je v tomto vyššom územnom celku

- predsedom vyššieho územného celku,
- poslancom zastupiteľstva,
- štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej vyšším územným celkom,
- riaditeľom úradu vyššieho územného celku,
- zamestnancom vyššieho územného celku,
- hlavným kontrolórom vyššieho územného celku,

- blízkou osobou uvedených osôb ( § 116 Občianskeho zákonníka).

Priamym predajom nemôžu nadobudnúť majetok vyššieho územného celku ani právnické osoby, v ktorých zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu sú takto definované fyzické osoby. Výnimku z tohto pravidla majú len právnické osoby, ktorých zakladateľom je vyšší územný celok alebo v nich má vyšší územný celok obchodný podiel, pričom veľkosť obchodného podielu zákon o majetku vyšších územných celkov neustanovuje; tieto právnické osoby môžu nadobudnúť majetok vyššieho územného celku aj priamym predajom.

#### **F. Zámenná zmluva**

Zákon o majetku vyšších územných celkov neupravuje prevod majetku formou zámennej zmluvy, nevylučuje však ani možnosť vyšších územných celkov uzavrieť zámennú zmluvu. Vyšší územný celok môže uzavrieť zámennú zmluvu na základe použitia § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku vyšších územných celkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodne zastupiteľstvo vyššieho územného celku. Vyšší územný celok môže napr. definovať možnosť riešiť prevod majetku vyššieho územného celku aj formou zámennej zmluvy v súťažných podmienkach obchodnej verejnej súťaže. Všeobecne je potrebné posudzovať výmenu majetku vyššieho územného celku z pohľadu účelnosti a výhodnosti pre vyšší územný celok, teda táto transakcia by mala byť pre vyšší územný celok vhodnejšia, ako predaj majetku vyššieho územného celku, resp. nadobudnutie nejakej veci kúpou zmluvou, pričom je potrebné rešpektovať zásady hospodárnosti, účelovosti a transparentnosti.

#### **G. Výnimky z postupu podľa § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku vyšších územných celkov pri prevode majetku vyššieho územného celku (§ 9a ods. 8 zákona o majetku vyšších územných celkov)**

Ustanovenie § 9a ods. 8 zákona o majetku vyšších územných celkov definuje, v ktorých prípadoch môže vyšší územný celok realizovať prevod vlastníctva majetku vyššieho územného celku mimo režimu § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku vyšších územných celkov. Aj pri takýchto prevodoch majetku vyššieho územného celku však vyšší územný celok nemôže strácať zo zreteľa všeobecnú zásadu hospodárneho a efektívneho nakladania s majetkom vyššieho územného celku. V prípadoch uvedených v tomto ustanovení

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

b) vyšší územný celok nie je povinný zverejniť zámer predáť svoj majetok, okrem prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa,

c) majetok vyššieho územného celku môžu nadobudnúť priamo aj osoby, ktoré sú v pozícii prípadného konfliktu záujmov, teda fyzické osoby a právnické osoby uvedené v § 9a ods. 6 a 7 zákona o majetku vyšších územných celkov.

Vyšší územný celok nie je povinný dodržať ustanovenie § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku vyšších územných celkov v týchto prípadoch:

##### **1. Prevod bytu alebo pozemku podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**

Výnimka zo všeobecných zásad nakladania s majetkom vyššieho územného celku sa vzťahuje na tie prípady prevodov bytov a pozemkov pod bytovým domom, keď vyšší územný celok je povinný podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov previesť byt a pozemok do vlastníctva nájomcu tohto

bytu za regulovanú cenu; nie je preto možné vyžadovať od vyššieho územného celku, aby v tomto prípade posudzoval nakladanie so svojím majetkom z hľadiska hospodárnosti a efektívnosti. Povinnosť vyššieho územného celku predať byt nájomcovi za regulovanú cenu sa vzťahuje na prípady, ak nájomca bytu požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31.12.2016.

Výnimka podľa § 9a ods. 8 písm. a) zákona o majetku vyšších územných celkov sa nevzťahuje na prevody vlastníctva voľných bytov, ktoré sú bez nájomcu, ani bytov, nájomcovia ktorých nepožiadali o ich prevod do 31.12.2016; predaj týchto bytov vo vlastníctve vyššieho územného celku sa bude realizovať podľa § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku vyšších územných celkov.

### 2. Prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou

Účelom tohto ustanovenia je uľahčiť vlastníkovi stavby majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod jeho stavbou. Preto sa výnimka z režimu vytvorenia súťažného a trhového prostredia vzťahuje len na prevod pozemku zastavaného stavbou do vlastníctva vlastníka stavby. Zákon súčasne umožňuje previesť spolu s týmto zastavaným pozemkom do vlastníctva kupujúceho aj príľahlú plochu. Príľahlá plocha je zákonom definovaná tým, že svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Preto nie je možné ako príľahlú plochu chápať akýkoľvek pozemok susediaci so stavbou kupujúceho, ale len pozemok, ktorý je svojou polohou a využitím priamo určený navýkon vlastníckych práv ku konkrétnej stavbe. Otázku, či určitý pozemok tvorí príľahlú plochu k zastavanému pozemku, je preto potrebné posudzovať osobitne v každom konkrétnom prípade. Kritériom príľahlého pozemku by mala byť skutočnosť, že bez tohto pozemku nie je možné bezproblémové a nerušené užívanie konkrétnej stavby. Uvedené ustanovenie takisto nie je možné použiť na prevod vlastníctva len samotnej príľahlej plochy k zastavanému pozemku, ak je zastavaný pozemok už vo vlastníctve vlastníka stavby.

### 3. Prevod podielu majetku vyššieho územného celku, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo

Ide o ďalší prípad prevodu majetku vyššieho územného celku, kedy vytvorenie súťažného prostredia a čo najširšia informovanosť nemajú praktický zmysel, keďže existuje právo konkrétnych osôb na prednostný prevod tohto majetku na základe zákona. V praxi pôjde hlavne o prevod spoluvlastníckeho podielu vyššieho územného celku ďalšiemu spoluvlastníkovi na základe zákona, napríklad podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

### 4. Prevod hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur

Hnutelné veci vo všeobecnosti obyčajne nemajú takú vysokú hodnotu ako nehnuteľnosti. Preto sa medzi výnimky z pravidla vytvorenia súťažného prostredia pri prevode majetku vyššieho územného celku zaradil aj prevod hnutelnej veci, ak jej účtovná zostatková hodnota neprekračuje 3 500 eur. Často ide o veci, ktorých hodnota je nižšia, ako náklady, ktoré by boli spojené s vyhotovením znaleckého posudku alebo nákladmi na verejnú obchodnú súťaž. Vyšší územný celok by však mal definovať podmienky predaja takýchto hnutelných vecí vo svojich zásadách hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku.

### 5. Prevod v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

Zákon o majetku vyšších územných celkov nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa. Podmienkou je rozhodnutie trojpätinovej väčšiny všetkých poslancov zastupiteľstva vyššieho územného celku. Účelom tejto úpravy je umožniť vyšším územným celkom reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne. Vyšší územný celok teda môže v týchto ojedinelých prípadoch postupovať inak, ako ustanovuje § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku vyšších územných celkov. Zákon ustanovuje pôsobnosť zastupiteľstva vyššieho územného celku rozhodnúť trojpätinovou

väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní postup podľa tohto ustanovenia. Táto kompetencia je zákonom daná len zastupiteľstvu vyššieho územného celku ako kolektívnemu orgánu vyššieho územného celku. Preto nie je možné ani v zásadách hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku túto kompetenciu preniesť na iný orgán vyššieho územného celku, napr. na predsedu vyššieho územného celku.

Vyšší územný celok môže vo všeobecne záväznom nariadení určiť, ktoré typy prípadov bude považovať za hodné osobitného zreteľa. Každý prípad však treba posúdiť individuálne a o každom by malo zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodnúť trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Skutočnosť, že prevod vlastníctva majetku vyššieho územného celku sa realizoval podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku vyšších územných celkov, je potrebné uviesť v uznesení zastupiteľstva vyššieho územného celku, a to aj vzhľadom na § 9b zákona o majetku vyšších územných celkov, ktorý zaviedol aktívnu legitímáciu na určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva pre obyvateľov obce na území vyššieho územného celku v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z § 9a ods. 1 zákona o majetku vyšších územných celkov.

6. Prevod nehnuteľného majetku vyššieho územného celku do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci podľa zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

## **H. Nadobúdateľ majetku vyššieho územného celku (§ 9a ods. 12)**

Fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá nie je subjektom verejnej správy, ktorá má povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov, môže nadobudnúť majetok vyššieho územného celku podľa zákona o majetku vyšších územných celkov iba vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora.

## **2. Prenechanie majetku vyššieho územného celku do nájmu (§ 9a ods. 9 zákona o majetku vyšších územných celkov)**

Ak zákon o majetku vyšších územných celkov alebo osobitný predpis neustanovuje inak, je vyšší územný celok povinný primerane uplatniť postup podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku vyšších územných celkov aj pri prenechávaní majetku vyššieho územného celku do nájmu. To znamená, že vyšší územný celok uplatňuje tie ustanovenia, ktoré sú aplikovateľné a použiteľné na prenechanie majetku do nájmu. Pri prenechávaní majetku do nájmu je podstatné vytvorenie súťažného, trhového a transparentného prostredia na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnou dražbou, ktoré by zabezpečilo prenechanie nehnuteľnej veci do nájmu za trhové nájomné. Vyšší územný celok môže tiež uzavrieť nájomnú zmluvu priamo s vopred vybraným nájomcom, avšak najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti.

Vyšší územný celok je povinný zverejniť zámer prenechať svoj majetok do nájmu a spôsob výberu nájomcu (obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba alebo priamy prenájom) na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke vyššieho územného celku a v regionálnej tlači.

Pri určení trhovej výšky nájomného je potrebné vychádzať z nájomného, za aké prenajímajú obdobné nehnuteľnosti v konkrétnej lokalite iné subjekty, napr. realitné kancelárie. Ak vyšší územný celok nemá k dispozícii porovnateľné údaje o výške nájomného za nehnuteľnosti v určitom mieste, mal by dať vypracovať znalecký posudok.

## **Výnimky z postupu podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku vyšších územných celkov**

Osobitný predpis môže inak upraviť podmienky prenechania majetku vyššieho územného celku do nájmu a spôsob výberu nájomcu. V takomto prípade nie je potrebné vyžadovať trhovú výšku nájomného a dodržanie ostatných podmienok podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku vyšších územných celkov. Ak je podľa platnej cenovej legislatívy regulovaná maximálna výška nájmu bytov vo vlastníctve vyšších územných celkov, nie je možné vytvoriť ani súťažné prostredie pri výbere nájomcu, ani dosiahnuť trhovú výšku nájmu. V týchto prípadoch by bolo prenechanie majetku vyššieho územného celku do nájmu na základe súťažného prostredia a najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, v rozpore s právnymi predpismi, upravujúcimi prenechávanie bytov do nájmu.

Dodržanie minimálnej výšky nájomného a ostatných podmienok podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 sa nevyžaduje ani v týchto prípadoch:

- Prenechanie hnuiteľnej veci do nájmu, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur

Rovnako ako pri predaji hnuiteľného majetku vyššieho územného celku sa medzi výnimky z pravidla vytvorenia súťažného prostredia pri nájme majetku vyššieho územného celku zaradil aj nájom hnuiteľnej veci, ak jej zostatková hodnota neprekračuje 3 500 eur. Výnos z nájmu by asi bol nižší, ako náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku alebo náklady na vykonanie verejnej obchodnej súťaže alebo dobrovoľnej dražby. Vyšší územný celok by však mal definovať podmienky prenájmu takejto hnuiteľnej veci vo svojich zásadách hospodárenia s majetkom vyššieho územného celku.

- Nájom majetku vyššieho územného celku, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci

Zákon o majetku vyšších územných celkov neobmedzuje čas, na ktorý je možné uzavrieť nájomnú zmluvu. Ak nájom s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci, je možné nájomnú zmluvu uzavrieť aj bez vytvorenia súťažného prostredia. Ide o zjednodušenie administratívnej náročnosti pri tzv. krátkodobých nájmoch, napríklad pre športové, kultúrne alebo iné občianske aktivity. Vyšší územný celok môže uzatvoriť s takýmto nájomcom jednu nájomnú zmluvu aj na dlhšie časové obdobie (napr. školský rok, prázdniny), avšak ani v jednom z kalendárnych mesiacov, počas ktorých bude nájomca majetok vyššieho územného celku užívať, nemôže trvanie nájmu prekročiť 10 dní. Časový rámec v tomto ustanovení zákon vyjadruje v dňoch a nie je možné ho prepočítať na hodiny, t. j. na 240 hodín v kalendárnom mesiaci. Zákonom ustanovených desať dní nemusí nasledovať nepretržite za sebou.

- Prípady hodné osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov zastupiteľstva vyššieho územného celku

Ustanovenie § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku vyšších územných celkov umožňuje vyšším územným celkom reagovať na špecifické situácie v súvislosti s prenechávaním majetku do nájmu a v týchto odôvodnených prípadoch nemusí vyšší územný celok vytvárať súťažné prostredie pre potencionálnych záujemcov, ba v odôvodnených prípadoch nemusí vyžadovať ani trhovú výšku nájmu. Prípady hodné osobitného zreteľa zákon o majetku vyšších územných celkov nekonkretizuje, je v pôsobnosti zastupiteľstva vyššieho územného celku rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní tento postup.

Typy prípadov, ktoré bude považovať za hodné osobitného zreteľa, môže vyšší územný celok určiť vo svojich zásadách hospodárenia, avšak skutočnosť, či je konkrétny prípad hodný osobitného zreteľa, je potrebné posudzovať individuálne. Preto by o každom prípade malo zastupiteľstvo vyššieho územného celku rozhodnúť trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zákon o majetku vyšších územných celkov neupravuje oprávnenia a povinnosti nájomcu pri užívaní majetku vyššieho územného celku súvisiace s prípadným prenechávaním prenajatej veci do podnájmu. Takéto oprávnenia alebo zákazy by mala upravovať nájomná zmluva uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom.

- Nájom nehnuteľného majetku vyššieho územného celku registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci podľa zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

## **II. K § 9b (neplatnosť právneho úkonu)**

Zákon o majetku vyšších územných celkov umožňuje domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníckeho práva vyššieho územného celku v prípadoch, ak prevod majetku vyššieho územného celku nebol realizovaný podľa 9a ods. 1 zákona o majetku vyšších územných celkov, t. j. ak nebol uskutočnený na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom za cenu stanovenú vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, okrem prípadov, keď zákon o majetku vyšších územných celkov iný spôsob prevodu pripúšťa. Vo veci podania návrhu na určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva vyššieho územného celku k majetku je aktívne legitimovaná fyzická osoba, ktorá má trvalý pobyt v obci na území vyššieho územného celku, ktorý prevod majetku realizoval. Okruh aktívne legitimovaných subjektov rešpektuje aj nutnosť existencie naliehavého právneho záujmu, ktorý je predpokladom podania určovacej žaloby. Pri závažnom porušení zákona alebo nehospodárnom nakladaní s majetkom vyššieho územného celku je možné už príslušnosť k obci na území vyššieho územného celku považovať za dôvod, ktorý preukazuje naliehavosť právneho záujmu obyvateľa obce na území vyššieho územného celku. Aktívna legitimácia sa bude vzťahovať napríklad na prevody majetku vyššieho územného celku, ktorým nepredchádzala verejná obchodná súťaž alebo dražba, alebo na priame predaje majetku vyššieho územného celku v prípadoch, ktoré zákon o majetku vyšších územných celkov vylučuje, prípadne na priame predaje pod hodnotu stanovenú znaleckým posudkom, aj keď nešlo o prípad, ktorý predpokladá § 9a ods. 8 tohto zákona.

V záujme obmedzenia právnej neistoty nadobúdateľov majetku vyššieho územného celku je ustanovená jednoročná lehota odo dňa prevodu vlastníckeho práva z majetku vyššieho územného celku, v ktorej môžu oprávnené osoby uplatniť na súde neplatnosť právneho úkonu alebo určenie vlastníctva vyššieho územného celku.