

Právne minimum pre starostov a poslancov v roku 2025

Mgr. Kristína Lavičková

Interreg



Spolufinancovaný
Európskou úniou

Slovensko – Česko

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S MAJETKOM OBCE

- Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
 - Upravuje obsah zásad hospodárenia s majetkom obce **rámcovo** a dáva priestor obecným zastupiteľstvám upraviť ich podľa špecifických podmienok obce.
- Zastupiteľstvo obce určuje zásady hospodárenia podľa zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.
- Zásady hospodárenia s majetkom obce nemôžu byť v rozpore so zákonom o majetku obcí!

PREVOD MAJETKU OBCE

- Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- § 9a:
- „Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať:
 - na základe **obchodnej verejnej súťaže**¹,
 - **dobrovoľnou dražbou (ďalej len „dražba“)**² alebo
 - **priamym predajom najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom.**“³
- Rozhodnutie o spôsobe prevodu je v pôsobnosti obecného zastupiteľstva,
 - môže zvoliť ten **najvhodnejší**.

¹§281 až 288 Obchodného zákonníka

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

³Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

Zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

§9a odst. 13

- Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v obci:
 - starostom obce,
 - poslancom obecného zastupiteľstva,
 - štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
 - prednostom obecného úradu
 - zamestnancom obce,
 - hlavným kontrolórom obce,
 - blízkou osobou uvedených osôb (§ 116 Občianskeho zákonníka).
- Priamym predajom nemôžu nadobudnúť majetok obce 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 obec alebo v nich má obec obchodný podiel, pričom veľkosť obchodného podielu zákon o majetku obcí neustanovuje; tieto právnické osoby môžu nadobudnúť majetok obce aj priamym predajom.**

Podmienky obchodnej verejnej súťaže

- Návrhy sa podávajú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca.
- **Obec**
 - je povinná zabezpečiť mlčenlivosť o údajoch z podaných návrhoch až do uplynutia lehoty na ich prekladanie.
 - Zverejňuje všetky návrhy **do 10 pracovných dní** od uplynutia lehoty na prekladanie návrhov, po dobu **minimálne 30 dní** na úradnej tabuli obce a webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.
 - Neprihliada k predloženým návrhom, ktoré nespĺnia podmienky. Vylúčenie treba oznámiť záujemcovi v lehote **30 dní od vyhodnotenia** návrhov.

Podmienky zrušenie obchodnej verejnej súťaže

- Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž v prípadoch, kedy:
 - si to **vyhradila v podmienkach**,
 - sa **podstatne sa zmenili okolnosti**, za ktorých ju vyhlásila,
 - sa vyskytli **výnimočné dôvody**, pre ktoré nemožno požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala.
- O zrušení rozhoduje obecné zastupiteľstvo **nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov**.
- Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, **ak obecné zastupiteľstvo neschválilo** prevod vlastníctva majetku, **na ktorý sa podľa §9 odst. 2 písm. c) vyžaduje jeho súhlas**:

„u prevodu 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.“
- Obec bezodkladne upovedomí všetkých záujemcov o zrušení s uvedením odôvodnenia jej zrušenia.
- Informáciu obec uverejňuje spôsobom, ktorým podmienky vyhlásila.

Podmienky prevodu dražbou

- Obec zverejní
 - zámer predat' svoj majetek priamym predajom **najmenej na 15 dní**,
 - lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov, **nesmie byť kratšia ako 30 dní**, ak obec neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty, začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce.
- Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná, nesmie byť zameniteľná.

Podmienky prevodu dražbou

- Cenové ponuky sa doručujú v elektronickej podobe alebo v listinnej podobe, o podobe podania návrhu rozhoduje záujemca.
- **Obec**
 - je povinná zabezpečiť mlčenlivosť o údajoch z podaných návrhoch až do uplynutia lehoty na ich prekladanie.
 - Zverejňuje všetky návrhy **do 10 pracovných dní** od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu **minimálne 30 dní** na úradnej tabuli obce a webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.
- Ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa zákona o dražbách presiahne **40 000 eur**, nemôže obec previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom.⁴
- Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji **nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.**

⁴Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

VÝNIMKY

Obec nie je povinná vykonať verejnú súťaž, dražbu ani priamy predaj pri prevode:

(§9a odst.15 písm. a) – f)) zákona o majetku obcí

- Nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.⁵
- Pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí **neoddeliteľný celok so stavbou**.
- Podielu majetku obce, ktorým sa realizuje **zákonné predkupné právo**.⁶
- Hnuteľnej veci, ktorej zostatková **cena je nižšia ako 5 000 eur**.
- Nehnuteľného majetku obce do vlastníctva **registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci**.⁷

⁵Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

⁶Napríklad § 140 Občianskeho zákonníka.

⁷§ 17 ods. 1 písm. f) zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

VÝNIMKY

Obec nie je povinná vykonať verejnú súťaž, dražbu ani priamy predaj pri prevode:

- Majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne **trojpäťtinovou väčšinou** všetkých poslancov, **ak sú splnené tieto podmienky:**
 - Všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená **znaleckým posudkom**, ktorý v deň schválenia prevodu **nie je starší ako deväť mesiacov**.⁸
 - **Znalecký posudok sa nevyžaduje, ak** 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 neustanovujú inak.

⁸Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky [č. 492/2004 Z. z.](#) o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.

PRENECHÁVANÍ MAJETKU OBCE DO NÁJMU

- §9aa zákona o majetku obcí
- Pri prenechaní majetku obce do nájmu sa primerane aplikujú ustanovenia §9a odst. 1 až 8 a 10 až 14 zákona o majetku obcí.
- Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije pri nájme:
 - hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková **cena je nižšia ako 3 500 eur**,
 - majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom **neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci**,
 - majetku obce ak úhrn súm nájemného počas celej doby nájmu **nepresiahne 20 000 eur**,
 - Nehnutelného majetku obce **registrovanému sociálnemu podniku** jako formy **investičnej pomoci**.

Podmienky prenechávania do nájmu

- Majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne **trojpäťtinovou väčšinou** všetkých poslancov, za podmienky:
 - **zverejnenie zámeru** prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného na úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má zriadené,
 - **najmenej 15 dní pred schvaľovaním** nájmu a **najmenej do schválenia nájmu.**
- Všeobecná hodnota nájomného stanovená **znaleckým posudkom**, v deň schvaľovania nájmu **nie starší ako deväť mesiacov.**
 - **Nevyšuje sa ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota 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.**

Hodnota nájomného

- Hodnota nájemného sa **zaratúva bez dane z pridanej hodnoty**, ak sa táto uplatňuje.
- Hodnota nájemného prijímaná spoluvlastníkmi predmetu sa rozpočítava podľa veľkosti ich podielov, **ak veľkosti podielov nie sú určené alebo ich nemožno určiť, považujú sa za rovnaké.**
- Prijímané hodnoty nájomného na základe viacerých zmlúv **sa nesčítajú.**
- Do hodnoty nájomného sa **zaratúva aj predĺženie trvania zmluvy na dobu určitú, ak** nájomná zmluva umožňuje jednostranné predĺženie jej trvania.
- Pri nájme na **dobu neurčitú** sa predpokladá, že nájom je uzatvorený **na dobu 10 rokov.**
- **Zmluvné sankcie a náklady** spojené s užívaním majetku obce **sa nezohľadňujú.**
- Predpokladá sa, že bude poskytnutá najvyššia možná hodnota plnenia z nájomnej zmluvy.



**Ďakujem Vám za
pozornosť.**

Mgr. Kristína Lavičková