



# HLAVNÝ KONTROLÓR

Mesto Stará Ľubovňa, Obchodná ul. č. 1, 064 01 Stará Ľubovňa

určené  
primátor mesta  
poslanci mestského zastupiteľstva

Váš list číslo/zo dňa

Naše číslo

Vybavuje/linka/e-mail

Stará Ľubovňa

/2018/SidJ Ing. Šidlovský/4315245/[kontrolor@staralubovna.sk](mailto:kontrolor@staralubovna.sk)

15.6.2018

**VEC :**

## **PREVOD MAJETKU MESTA SOCIÁLNO – PREVÁDZKOVEJ BUDOVY PRE UMELÚ ĽADOVÚ PLOCHU BEZ SÚPISNÉHO ČÍSLA**

---

Na základe informácií z rokovaní Mestského zastupiteľstva č. XXXII/2018 zo dňa 19.04.2018, uznesenie č. 808, bol zverejnený zámer prevodu majetku Mesta Stará Ľubovňa, dňa 3.5.2018, na webovom sídle mesta. Zámerom mesta je prostredníctvom ust. § 9a ods. 8 písm. e) – prípad hodný osobitného zreteľa, zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, odpredaj nehnuteľností na účely vybudovania Zimného štadióna s umelou ľadovou plochou s minimálnymi rozmermi 56\*26 m slúžiacou širokej verejnosti minimálne 8 mesiacov v roku.

Všeobecná hodnota nehnuteľnosti bola stanovená v zmysle Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, určená na základe znaleckého posudku pre stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov a rozostavanej stavby – Sociálno prevádzkovej budovy pre umelú ľadovú plochu bez súpisného čísla, v celkovej hodnote 256 000 € a hodnota hnuťelného majetku: technológie chladenia, vzduchotechniky, mantinelov a príslušenstva pre hlavnú plochu, tiež stanovená znaleckým posudkom v celkovej hodnote 98 243,11 €;

Celkový objem finančných prostriedkov investovaných do materiálo - technického rozvoja športu - dostavby zimného štadióna predstavoval za roky 2010 a 2011 sumu 1 020 025,40 Eur. Súčasná hodnota majetku je podstatne nižšia z dôvodu zrútenia novopostavenej ocelevej oblúkovej konštrukcie pod náporom snehu. Hodnota chladenia a mantinelového hradenia je určená znalcom, z dôvodu dočasného uloženia (nepoužívania) došlo k morálnemu zníženiu hodnoty majetku. Mesto tak nemá ani peniaze, ani funkčný zimný štadión. Mesto je v súdnom spore o zanedbanie povinností pri výstavbe haly a v budúcnosti by mohlo získať majetkový prospech zo súdneho sporu, čo je však v tejto chvíli otáznе.

Zámerom mesta je odpredaj majetku vopred určenému kupujúcemu za účelom dostavby zimného štadióna. Samospráva súčasne plánuje na základe zmluvy o spolupráci pristúpiť k záväzku o poskytovaní dotácie vo verejnom záujme vo výške 100.000€ Eur/rok pravdepodobne za protihodnotu 50%-zľavy zo vstupného (určená nominálna hodnota 100€/ľadohodina) v čase využívania od 8:00 hod do 13:00 hod. (bez obmedzenia počtu hodín), pre školy a školské zariadenia na území mesta na obdobie 15-tich rok. **Finančná hodnota „verejnoprospešného záujmu“ vo**

**finančnom či naturálnom vyjadrení (počet hodín užívania infraštruktúry, výška a hodnota poskytovaných úľav a pod.) v súčasnosti nie je definovaná ani právne ustálená.**

*(Pozn. V súčasnosti by pre rozhodovanie bolo potrebné zistiť, aktuálne tržné ceny ľadohodín v okolitých mestách, resp. v mestách podobnej veľkosti. Potrebnou hlbšou analýzou a definovaním celkového rozsahu požadovaného času a poskytnutej zľavy vypočítať finančný prínos, ktorý by mesto týmto získalo, ako protiváhu za tento odpredaj formou osobitného zreteľa za cenu 1€.)*

Spôsob hospodárenia s majetkom obce je predmetom samostatnej právnej úpravy zákona o majetku obcí. Táto právna úprava sa vyznačuje kladením požiadaviek na hospodárnosť, efektívnosť a transparentnosť realizácie majetkovoprávných úkonov obce vychádzajúcou predovšetkým zo skutočnosti, že majetok obce má slúžiť na plnenie jej verejnoprávnych funkcií.

Týmto predkladám písomné stanovisko k zámeru prevodu majetku mesta, odborný pohľad na jednotlivito vykonávané, prípadne ešte pripravované úkony z hľadiska dodržiavania zákonnosti, so zameraním sa na dodržiavanie hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení s verejnými prostriedkami.

V predkladanom odbornom pohľade upriamujem pozornosť na legislatívny prierez a porovnanie súladu s vybranými ustanoveniami zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších zmien a doplnkov a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Stará Ľubovňa.

V súčasnosti platné znenie zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v ust. § 9a upravuje postup, ktorý musí mesto dodržať pri prevode a prenájme majetku. V prípade, že použijem jeden z často používaných pojmov, tým **najtransparentnejším spôsobom nakladania je verejná obchodná súťaž a dobrovoľná dražba**, menej transparentným spôsobom je priamy predaj/prenájom a za najmenej transparentný možno považovať aplikáciu zákonom stanovených výnimiek z vyššie uvedených postupov.

Spôsob hospodárenia s majetkom obce je predmetom samostatnej právnej úpravy zákona o majetku obcí. Táto právna úprava sa vyznačuje kladením **požiadaviek na hospodárnosť, efektívnosť a transparentnosť realizácie majetkovoprávných úkonov** mesta vychádzajúcou predovšetkým zo skutočnosti, že majetok mesta má slúžiť na plnenie jeho verejnoprávnych funkcií, mesto ho má chrániť pred jeho zneužitím a pred nehospodárnym nakladaním a zabezpečiť jeho čo najefektívnejšie zhodnocovanie a zveľaďovanie. Vychádzajúc z nálezu Ústavného súdu SR zo dňa 1.4.2009, sp. zn. III. ÚS 389/2008 prihliadnuc na verejnoprávny charakter majetku mesta, úkony mesta v oblasti nakladania s majetkom je potrebné posudzovať v inom právnom režime ako obdobné úkony súkromnoprávných osôb. **Samotná realizácia majetkovoprávných úkonov mesta si vyžaduje splnenie podmienok vyžadovaných zákonom o majetku obcí, v opačnom prípade môže byť úkon týkajúci sa nakladania s majetkom mesta postihnutý sankciou neplatnosti.**

Jednou z najrozšírenejších možností, ako nepostupovať tými transparentnejšími spôsobmi, je konkrétne nakladanie s majetkom subsumovať pod dôvody hodné osobitného zreteľa, pri ktorých dochádza k subjektívnej úvahe personalít, že môžu zakryť veľa naozaj „osobitných“ prípadov.

Dôslednejšou formuláciou ustanovenia zákona by sme mohli ust. § 9b formulovať napríklad aj negativisticky: ak dôjde k prevodu majetku obce, domáhať sa neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva mesta k prevedenému majetku nemožno, ak išlo o prevod na základe obchodnej verejnej súťaže, zároveň nemožno ani, ak išlo o prevod na základe dražby, rovnako nemožno ani vtedy, ak išlo o prevod priamym predajom najmenej za cenu stanovenú podľa osobitného predpisu a napokon nemožno ani v tom prípade, ak išlo o niektorý z iných spôsobov prevodu, ktoré zákon pripúšťa.

Pri závažnom porušení zákona alebo nehospodárnom nakladaní s majetkom mesta je možné už príslušnosť k mestu považovať za dôvod, ktorý preukazuje naliehavosť právneho záujmu obyvateľa mesta. Aktívna legitímácia sa bude vzťahovať napríklad na prevody majetku mesta, ktorým neprechádzala verejná obchodná súťaž alebo dražba, alebo na priame predaje majetku mesta v prípadoch, ktoré zákon o majetku obcí vylučuje, prípadne na priame predaje pod hodnotu stanovenú znaleckým posudkom, aj keď nešlo o prípad, ktorý nepredpokladá ust. §9a ods. 8 tohto zákona. V záujme obmedzenia právnej neistoty nadobúdateľov majetku mesta je ustanovená jednoročná lehota odo dňa prevodu vlastníckeho práva z majetku mesta, v ktorej môžu oprávnené osoby uplatniť na súde neplatnosť právneho úkonu alebo určenie vlastníctva mesta.

Za podmienky, ak by došlo k prevodu majetku formou osobitného zreteľa, je platná všeobecná možnosť pre fyzické osoby, aby podľa ust. § 9b „(1) Fyzická osoba, ktorá má v obci trvalý pobyt, sa môže domáhať neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva mesta k majetku, ktorý bol mestom prevedený na tretiu osobu, ak prevod majetku mesta nebol realizovaný na základe obchodnej verejnej súťaže, 22b) dražbou22c) alebo priamym predajom najmenej za cenu stanovenú podľa osobitného predpisu, 22d) okrem prípadov, keď tento zákon iný spôsob prevodu pripúšťa. (2) Žalobu podľa odseku 1 je možné podať na súde do jedného roka odo dňa prevodu vlastníckeho práva z majetku obce na nadobúdateľa.“

#### **VYBRANÉ USTANOVENIA SÚVISIACICH PRÁVNÝCH PREDPISOV :**

Zákon Slovenskej národnej rady SR č. 369/1990 Zb. zo 6. septembra 1990 o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov uvádza :

##### *§ 8 Majetok obce*

*(1) Majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce.*

*(2) Majetok obce slúži na plnenie úloh obce.*

***(3) Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.***

*(4) Majetok obce možno použiť najmä na verejné účely, na podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.*

*(5) Majetok obce, ktorý slúži na verejné účely (najmä pre miestne komunikácie a iné verejné priestranstvá), je verejne prístupný a možno ho obvyklým spôsobom používať, ak jeho používanie obec neobmedzíla.*

*(6) Majetok obce a nakladanie s ním upravuje osobitný zákon.<sup>9)</sup> (Zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.)*

Zákon Slovenskej národnej rady SR č.138/1991 o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov :  
v ust. § 7 *Hospodárenie s majetkom obce*

***(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;***

v ust. §9 ods. (2) *Obecné zastupiteľstvo schvaľuje*

*a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu, 22a)*

*b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,*

*c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom,*

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

- e) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v zásadách hospodárenia,
- f) vklady 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>22b)</sup>;

v ust. § 9a

(1) Ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa **musia vykonať**

**a) na základe obchodnej verejnej súťaže, 22b)** (§ 281 až 288 Obchodného zákonníka.)

b) dobrovoľnou dražbou 22c) (ďalej len "dražba") (Zákon 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) alebo

**c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu. 22d)** (Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov)

(2) Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob **na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači**. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. a) a b), musí oznámenie v regionálnej tlači 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) Na prevod majetku obce dražbou sa vzťahuje osobitný zákon. 22c)

(5) Obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. **Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu 22d) presiahne 40 000 eur**. Nehnutelnosť 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.

(6) 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).

(7) 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 6; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.

(8) Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to

a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu 22a) alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu, 22a)

b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,

c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, 22f)

d) *hmutel'nej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,*  
e) *pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.*

### **Výnimky z postupu podľa § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí**

Ustanovenie § 9a ods. 8 zákona o majetku obce definuje, v ktorých prípadoch môže mesto realizovať prevod vlastníctva majetku mesta mimo režimu § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obce. Aj pri takýchto prevodoch majetku mesta však mesto nemôže strácať zo zreteľa všeobecnú zásadu hospodárneho a efektívneho nakladania s majetkom mesta. V tomto ustanovení sú uvedené prípady kedy :

a) obec 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) obec nie je povinná zverejniť zámer predat' svoj majetok,

c) majetok obce môžu nadobudnúť priamo aj osoby, ktorý sú v pozícii prípadného konfliktu záujmov, teda fyzické osoby a právnické osoby uvedené v §9a ods. 6 a 7 zákona o majetku obcí.

Takýmto prípadom je napríklad prevod vlastníctva bytu a pozemku podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“). Keďže z tohto zákona vyplýva pre mesto povinnosť predat' doterajšiemu nájomcovi byt v jej vlastníctve, vrátane príslušného podielu na zastavanom a priľahlom pozemku, a to za regulovanú cenu, nie je možné vyžadovať od mesta, aby v tomto prípade posudzovalo nakladanie so svojím majetkom z hľadiska hospodárnosti a efektívnosti. Mesto nie je povinne dodržať ustanovenie § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí v týchto prípadoch: Účelom tejto úpravy je umožniť mestám reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne. Mesto teda môže v týchto ojedinelých prípadoch postupovať inak, ako ustanovuje § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí.

**Ako prípady hodné osobitného zreteľa by mali byť posudzované najmä prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdo postupovať podľa § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí, napríklad zo sociálnych alebo verejnoprospešných dôvodov, alebo by týmto postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku. Takýmto prípadmi môžu byť prevody majetku mesta na verejnoprospešné účely, napr. na poskytovanie starostlivosti zariadeniu sociálnych služieb, zdravotníckemu zariadeniu, škole alebo školskému zariadeniu, ak ide o právnickú osobu, ktorá nie je podnikateľom, prevody majetku obce malej hodnoty alebo pozemkov nízkej výmery, ako aj prevody garáží, ateliérov alebo nebytových priestorov do vlastníctva nájomcu podľa zákona o vlastníctve bytov.** Mesto môže vo všeobecne záväznom nariadení určiť, ktoré typy prípadov bude považovať za hodné osobitného zreteľa.

Keďže je mesto potencionálnym poskytovateľom štátnej pomoci, každý prípad prevodu vlastníctva mimo ponukového konania a za cenu nižšiu, než je cena trhovú, musí preto mesto posúdiť aj z hľadiska štátnej pomoci. Za štátnu pomoc sa považuje nielen pomoc poskytovaná štátom, ale aj pomoc poskytovaná z iných verejných zdrojov, teda aj z mestských.

V súlade s vybranými ustanoveniami zákona o štátnej pomoci č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o štátnej pomoci“) je potrebné **posúdiť a požiadať Protimonopolný úrad SR o stanovisko ku štátnej pomoci. Konanie o štátnej pomoci pri porušení pravidiel hospodárskej súťaže pri tzv. neoprávnenej štátnej pomoci**, ktorá sa týka aj miest a obcí, prostredníctvom testu štátnej pomoci splnenia tzv. 5 podmienok a následne vyhodnotenia.

Podnikom sa rozumie každý subjekt vykonávajúci hospodársku činnosť bez ohľadu na právne postavenie a spôsob jeho financovania. Hospodárskou činnosťou je každá činnosť, ktorá spočíva v ponuke tovaru a/alebo služieb na trhu. Označenie konkrétneho subjektu za podnik teda plne závisí od povahy jeho činnosti (tzn. podnikom môže byť napr. aj nezisková organizácia alebo príspevková organizácia za predpokladu výkonu hospodárskej činnosti).

Článok 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (ďalej len „ZFEÚ“) definuje **štátnu pomoc** ako pomoc poskytovanú v akejkoľvek forme členským štátom alebo zo štátnych prostriedkov, ktorá narúša hospodársku súťaž alebo hrozí narušením hospodárskej súťaže tým, že zvýhodňuje určitých podnikateľov alebo výrobu určitých druhov tovaru, je nezlučiteľná s vnútorným trhom, pokiaľ ovplyvňuje obchod medzi členskými štátmi.

## STANOVISKO HLAVNÉHO KONTROLÓRA

Hospodárením s majetkom mesta označujeme taký spôsob nakladania s majetkom mesta, v rámci jeho vlastníckych a iných majetkových práv, **ktorý v súlade s právnymi predpismi a medzinárodne uznávanými štandardmi zabezpečí najmä jeho zveľadovanie, ochranu, zhodnocovanie a čo najväčší prospech pre rozvoj mesta**, jej občanov a ochranu životného prostredia.

Domnievam sa, že uvedeným spôsobom dochádza k **trvalému a neoprávnenému zníženiu hodnoty majetku** a síce **odplatným avšak symbolickým spôsobom**, čo je **v rozpore s ustanovením § 8 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov**, aj napriek tomu, že **zákon ukladá mestu ako vlastníčkovi majetok zveľadovať, zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať**.

Navrhovaným spôsobom predaja majetku mesta prostredníctvom ust. § 9a, odsek 8, písmeno e) – prípad hodný osobitného zreteľa **dôjde k prevodu majetku do výlučného vlastníctva vopred určenej právnickej osobe, za podmienok akceptovateľných jediným potencionálnym uchádzačom**, s ktorým prebiehali rokovania. Navrhovaným spôsobom nakladania s majetkom mesta môže dôjsť k pochybnostiam a veľkému **riziku pre uplatnenie neplatnosti právneho úkonu alebo určeniu právneho titulu či legitimacy prevodu vlastníctva majetku mesta**. Ročná lehota na uplatnenie neplatnosti je dosť dlhé časové obdobie na to, aby mohlo dôjsť k oprávnene vynaloženým nákladom spoločnosti v súvislosti s realizáciou projektu, ktoré môžu byť dodatočným dôvodom pre uplatnenie náhrady škody mesta.

Spôsob prevodu majetku bez možnosti uplatnenia verejného ponukového konania na predkladanie verejných, výhodnejších ponúk, či zafinovaných podmienok na verejno – obchodnú súťaž sa **mesto vopred zbavuje, resp. neprimeraným spôsobom vykazuje úkony smerujúce k zbaveniu sa majetku mesta**. Uvedeným spôsobom definovaná tzv. **skrytá pomoc aj v spojitosti s ponukou na paušálnu úhradu prevádzkových nákladov objektu vytvára podmienky na neprimerané podporovanie konkurenčnej výhody a finančnej pomoci** o.i. aj v súvislosti s možným porušením zákona o štátnej pomoci a pravidiel v oblasti štátnej pomoci.

Aj pri takýchto prevodoch majetku mesta **mesto nemôže strácať zo zreteľa všeobecnú zásadu hospodárneho a efektívneho nakladania s majetkom mesta**. Podľa ust. § 19 ods. 6 zákona č. 523/2004 Z.z. platí pre subjekty verejnej správy povinnosť **pri používaní verejných prostriedkov zachovávať hospodárnosť, efektívnosť a účinnosť ich použitia**.

Ďalším rizikom sú zmluvne dohodnuté podmienky v čl. VII. Odstúpenie od zmluvy, Zmluva o bezodplatnom prevode vlastníctva pozemkov vo verejnom záujme na obec č. 03974/2013-PKZO-K40030/13.0 medzi zmluvnými stranami Slovenská republika zastúpená Slovenským pozemkovým fondom, Búdková 36, 817 15 Bratislava, IČO: 17335345 a Mestom Stará Ľubovňa, Obchodná č. 1,

064 01 Stará Ľubovňa, IČO:00330167, parcely KN – C 884/48, diel 1, KN – C 884/42, diel 2, diel 3, diel 6, diel 12, diel 14, diel 7, diel 8, celková výmera prevádzaného pozemku je 2715,25 m<sup>2</sup>, kde cit. „prevodca má právo v zmysle ust. § 34 ods. 13 zákona č. 330/1991 Zb. v znení neskorších predpisov od zmluvy odstúpiť, ak rozhodnutie o umiestnení stavby stratí platnosť (§ 40 zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov) alebo ak dôjde k jeho zmene a v dôsledku nej stavba prestane mať dohodnutý účel verejnoprospešnej stavby.“

Podľa výpisu z Listu vlastníctva č. 3696 má evidované Mesto Stará Ľubovňa, v časti A: majetková podstata, na parcelách KN – C 2846/374, 884/58, druh stavby : 21 Rozostavaná stavba, popis stavby : sociálno prevádzková budova pre ULP. **Takto evidovaný majetok nemá charakter verejnoprospešnej stavby, požívať právnu ochranu nehnuteľnosti verejného záujmu či verejnoprospešnej stavby pravdepodobne ani nebude možné.**

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších zmien a doplnkov (ďalej len „stavebný zákon“) používa pojmy „verejný záujem“, „dôležitý záujem“, „záujem spoločnosti“ a pod. pričom za verejnoprospešné stavby (podľa ust. § 108 ods. 2 písm. a)) sa považujú stavby určené na verejnoprospešné služby a pre verejné technické vybavenie územia podporujúce jeho rozvoj, ochranu životného prostredia, ktoré vymedzí schvaľovací orgán v záväznej časti územnoplánovacej dokumentácie. Verejným záujmom sa teda v tejto súvislosti rozumie záujmy chránené osobitnými zákonmi, všeobecne záväznými vyhláškami, nariadeniami, záväznými časťami slovenských technických noriem a pod. Aktuálne platný územný plán mesta Stará Ľubovňa charakterizuje zoznam verejnoprospešných stavieb v častiach: 5.1. Verejná zeleň, ochranná zeleň a stavby na ochranu životného prostredia, 5.2 Stavby pre dopravu a dopravné zariadenia, 5.3. Stavby pre verejnú technickú vybavenosť.

Pod spravovaním nehnuteľného majetku sa rozumie služba smerujúca k udržiavaniu nehnuteľného majetku vo funkčnom stave, t. j. v stave, ktorý umožňuje riadne užívanie nehnuteľností na funkcie, na ktoré je konkrétna nehnuteľnosť určená, ako aj služba zabezpečujúca stálu obsadenosť alebo využiteľnosť nehnuteľností s príslušným vedením súvisiacej administratívy. Rozhodnúť sa pre správu nehnuteľného majetku alebo pre jeho odpredaj znamená vykonať súbor úvah, potrieb a vyhodnotenia správnych a zároveň aj právne perfektných možností pre zamýšľanú správu nehnuteľností v spojitosti s ekonomickým a skutkovým dopadom v prípade ich odpredaja.

**Na základe uvedených skutočností ako hlavný kontrolór mesta neodporúčam uplatniť navrhovaný procesný spôsob prevodu majetku mesta. Naopak odporúčam vedeniu mesta, aby postupovalo iným procesným postupom formou dlhodobého prenájmu alebo na základe obchodnej verejnej súťaže alebo formou zmluvy o užívaní koncesného majetku s účelovým zachovaním súčasnej hodnoty majetku mesta v budúcom projekte.**

S pozdravom

**Ing. Ján Š i d l o v s k ý, v.r.**  
**hlavný kontrolór**