

MESTO ŠURANY - MESTSKÝ ÚRAD ŠURANY

Mestské zastupiteľstvo

ŠURANY

Materiál: č. B/3/14/2020

VEC: Návrh na zmenu a doplnenie „Zásad pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany“ v platnom znení.

Predkladá:

Ing. Pavol Tóth
ved.odd.ŽP,V,ÚPaSMM
MsÚ Šurany

Návrh na uznesenie:

Mestské zastupiteľstvo v Šuranoch prerokovalo návrh odd. ŽP, V, ÚPaSMM, MsÚ Šurany na zmenu a doplnenie „Zásad pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany“ v platnom znení, stanovisko komisie finančnej, správy a predaja majetku mesta MsZ Šurany a

Spracovala:

Ing. Helena Ulisová
ved.odd.ŽP,V,ÚPaSMM
MsÚ Šurany

A – s c h v a ľ u j e

- bez pripomienok
- s pripomienkami
poslancov Mestského zastupiteľstva v Šuranoch Zásady pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany v platnom znení v zmysle predlohy.

Na základe:

Návrhu Odd.ŽP,V,ÚP
aSMM, MsÚ Šurany



.....
podpis predkladateľa



Mesto Šurany

Oddelenie životného prostredia, výstavby, územného plánovania
a správy mestského majetku

Námestie hrdinov 1, 942 01 Šurany

Dôvodová správa

VEC: Návrh na zmenu a doplnenie „Zásad pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany“ (ďalej len „Zásad“) v platnom znení.

Mesto je pri nakladaní s vlastným majetkom je viazané najmä zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Pri prevodoch majetku je však potrebné vziať do úvahy aj ustanovenia zákona č. 358/2015 Z.z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci).

Zákon o majetku obcí ustanovuje povinnosť realizovať prevody majetku obce vytvorením súťažného prostredia (obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba) alebo minimálne za cenu stanovenú znaleckým posudkom (trhová cenu). Súťažné prostredie a minimálnu cenu mesto nie je povinné dodržať len pri prevodoch majetku podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí. Keďže mesto je poskytovateľom verejnej pomoci, každý prípad prevodu vlastníctva hospodárskemu subjektu, ktorý vykonáva hospodársku činnosť mimo ponukového konania a za cenu nižšiu než je cena trhovú musí mesto posúdiť aj z hľadiska štátnej pomoci.

Zákon o majetku obcí nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa. Účelom tejto úpravy je umožniť mestám a obciam reagovať na špecifické situácie pri prevode jeho majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky dokonca by mohli byť kontraproduktívne. Ako prípady hodné osobitného zreteľa by mali byť posudzované najmä prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé potupovať podľa § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí, napríklad zo sociálnych alebo verejnoprospešných dôvodov, taktiež prevod majetku mesta malej hodnoty alebo pozemkov nízkej výmery.

Vzhľadom na vyššie uvedené skutočnosti, ako i na základe niektorých žiadostí od občanov z ktorých vyplynula potreba riešiť nové situácie sa navrhuje nasledovná úprava a doplnenie „Zásad pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany“:

1. Pôvodné ustanovenie §5 v znení:

§5

Prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. Pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa musí byť tento vždy zdôvodnený a zámer mesta previesť majetok týmto spôsobom musí byť zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu majetku MsZ na úradnej tabuli mesta a na internetovej stránke mesta, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

2. Ako dôvod hodný osobitného zreteľa môže byť posúdený najmä prevod:

a) pozemku tvoriaceho jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa,

- b) pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
- c) pozemku, na ktorom je postavená stavba, napr. rodinný dom, za predpokladu, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností (takýto pozemok môže byť využívaný ako vstup, spevnená plocha, zeleň, predzáhradka, záhrada za rodinným domom, vstup do objektu a pod.),
- d) pozemkov pri zámene nehnuteľností,
- e) nehnuteľnosti zo zákona (napr. rozhodnutím súdu alebo pozemkového úradu),
- f) pozemku pri zrušení a usporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku mesta,
- g) majetku na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne a verejnoprospešné účely.

3. **Kúpna cena** za predaj pozemku podľa bodu 2 tohto paragrafu sa vo všetkých katastrálnych územiach mesta stanovuje nasledovne:

- a) vo výške 10,00 €/m² vo výmere maximálne do 100 m², pre určenie ceny pozemku presahujúceho výmeru 100 m² sa použije minimálna cena pozemku určená znaleckým posudkom.
- b) vo výške 1,00 €/m² vo výmere maximálne do 100 m² (pre určenie ceny pozemku presahujúceho výmeru 100 m² sa použije minimálna cena pozemku určená znaleckým posudkom) **iba v osobitných prípadoch**, ak ide o dodatočné majetkovoprávne usporiadanie časti pozemkov využívané ako predzáhradky, alebo záhrady na ktoré je prístup len cez pozemok žiadateľa a nemá využitie pre vlastníkov susedných nehnuteľností a ktoré žiadateľ užíval dlhodobo viac ako 30 rokov.

sa vypúšťa a nahrádza novým v nasledovnom znení:

§5

Prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. V prípade, ak reálne a preukázateľne existuje dôvod na výnimočný postup prevodu majetku mesta, MsZ môže takýto prevod schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa; takéto uznesenie MsZ musí byť schválenie trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Dôvodom hodným osobitného zreteľa je najmä:

- a) verejný záujem a rozvoj mesta v oblasti zdravotných, sociálnych, športových alebo kultúrnych potrieb mesta,
- b) prevod majetku mesta malej hodnoty alebo pozemkov nízkej výmery, alebo
- c) uzatvorenie mimosúdnych dohôd.

2. Pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa musí byť tento vždy zdôvodnený a zámer mesta previesť majetok týmto spôsobom musí byť zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu majetku MsZ na úradnej tabuli mesta a na internetovej stránke mesta, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

3. Ako dôvod hodný osobitného zreteľa môže byť posúdený najmä prevod:

- a) pozemku tvoriaceho jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa,
- b) pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
- c) pozemku susediaceho so stavbou kupujúceho, za predpokladu, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností (takýto pozemok môže byť využívaný ako vstup, spevnená plocha, zeleň, predzáhradka, záhrada za rodinným domom, vstup do objektu a pod.),
- d) pozemkov pri zámene nehnuteľností,

- e) nehnuteľnosti zo zákona (napr. rozhodnutím súdu alebo pozemkového úradu),
- f) nehnuteľností z iných dôvodov, napr. zmiernenie niektorých krívď, tak aby nebol v rozpore so zákonom č. 358/2015 Z.z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci
- g) pozemku pri zrušení a usporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku mesta,
- h) majetku na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne a verejnoprospešné účely.

2. Pôvodné ustanovenie § 13 v znení

§ 13

Minimálne ceny pozemkov pri prevode vlastníckeho práva

Pri určovaní ceny prevádzaných nehnuteľností vo vlastníctve mesta okrem prípadov uvedených v § 5 týchto Zásad sa bude vychádzať zo znaleckého posudku, ktorý dá vypracovať mesto na náklady nadobúdateľa nehnuteľností.

sa vypúšťa a nahrádza novým v nasledovnom znení:

§ 13


Minimálne ceny pozemkov pri prevode vlastníckeho práva

1. Pri určovaní ceny prevádzaných nehnuteľností vo vlastníctve mesta Šurany okrem prípadov uvedených v bode 2, § 13 týchto „Zásad“ sa bude vychádzať zo znaleckého posudku, ktorý dá vypracovať mesto na náklady nadobúdateľa nehnuteľností.

2. **Kúpna cena** za prevod pozemku ktorý je vlastníctvom mesta **vo výmere maximálne do 100 m², sa určuje vo výške 10,- €/m².** V prípade, že výmera prevádzaného pozemku presiahne 100 m² sa pri určovaní ceny bude postupovať podľa ods. 1, § 13 týchto „Zásad“ (t.j. podľa znaleckého posudku). Táto cena sa použije za účelom zmiernenia tvrdosti zákona o nakladaní s majetkom mesta a to predovšetkým v prípadoch, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre ostatných vlastníkov susedných nehnuteľností, má nedostatočnú rozlohu (do 100 m²) a umiestnenie pre jej ďalšie využitie, náklady spojené s takýmto vlastníctvom sú nehospodárne a neefektívne a neúmerne by zaťažovali rozpočet mesta.

3. V osobitných prípadoch výlučne vzťahujúcich sa k zmierneniu niektorých krívď môže byť MsZ určená i iná kúpna cena pri prevode majetku mesta, tak aby nebola v rozpore so zákonom č. 358/2015 Z.z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci.

Záverom možno skonštatovať že podstata doplnenia a úpravy „Zásad“ spočíva v doplnení možnosti posudzovať niektoré odôvodnené žiadosti i z hľadiska zmiernenia možných krívď a vypustení ustanovenia vzťahujúceho sa k prevodu pozemku za 1,- €/m².


Ing. Pavol Tóth
ved. odd. ŽP, V, ÚPaSMM
MsÚ v Šuranoch