



MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RAČA

Materiál na rokovanie Miestneho zastupiteľstva MČ Bratislava-Rača dňa
26.09.2023

Návrh

Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača

Predkladateľ:

Ing. Peter Semanco, v. r.
prednosta

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia MZ
MČ Bratislava-Rača
2. Uznesenie MR MZ
MČ Bratislava-Rača
3. Dôvodová správa
4. Príloha - návrh Zásad
5. Príloha - aktuálne platné úplné
znenie Zásad
6. Stanoviská stálych komisií

Zodpovedný:

Ing. Peter Semanco, v. r.
prednosta

Spracovateľ:

Ing. Peter Semanco, v. r.
prednosta

september 2023

1. Návrh uznesenia

Miestne zastupiteľstvo MČ Bratislava-Rača

schvaľuje

Zásady hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača v predložennom znení s účinnosťou od 01.11.2023.

2. Uznesenie Miestnej rady MZ MČ Bratislava-Rača

Miestna rada MZ MČ Bratislava-Rača

odporúča

MZ MČ Bratislava-Rača

schváliť návrh Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača v predložennom znení s účinnosťou od 01.11.2023.

3. Dôvodová správa

Od 1. novembra 2023 bude účinný zákon č. 137/2023 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a ktorým sa dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

Aktuálne platné Zásady hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača boli schválené uznesením MZ č. UZN 311/15/12/20/P dňa 15. decembra 2020 s účinnosťou od 01.01.2021.

Dodatok č. 1 bol schválený uznesením MZ č. UZN 408/29/06/21/P dňa 29.06.2021 s účinnosťou od 01.07.2021.

Dodatok č. 2 bol schválený uznesením MZ č. UZN 28/15/12/22/P dňa 15.12.2022 s účinnosťou od 01.01.2023.

Dodatok č. 3 bol schválený uznesením MZ č. UZN 57/14/02/23/P dňa 14.02.2023 s účinnosťou od 15.02.2023.

Z dôvodu výraznejších právnych úprav vyplývajúcich z novelizovaného zákona, ktoré je potrebné zapracovať do Zásad mestskej časti a z dôvodu, že ďalším, v poradí už štvrtým dodatkom k aktuálne platným zásadám by došlo k neprehľadnosti týchto zásad, pripravila mestská časť nové znenie Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača.

V zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov a zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov určuje a schvaľuje zásady hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti a s majetkom zvereným do správy mestskej časti jej miestne zastupiteľstvo.

Po prerokovaní materiálu v stálych komisiách sa uskutočnil seminár, na ktorom bolo zdôraznená povinnosť podrobnejšie definovať prípady hodné osobitného zreteľa. Preto sme v materiáli predložnom na zasadnutie miestnej rady doplnili konkrétne dôvody hodné osobitného zreteľa ako pri prenájme tak aj pri prevode majetku, ktoré sú uvedené v čl. 8 a 9 Zásad.

Úpravy oproti predchádzajúcim zásadám v zmysle zmien v zákone:

- novela zákona umožňuje darovanie majetku zo strany hlavného mesta v prospech mestskej časti a naopak, pričom podmienky darovania musí schváliť zastupiteľstvo a musia byť stanovené v zásadách hospodárenia hlavného mesta, resp. mestskej časti; preto je do zásad vložené nové ustanovenie (článok 15), ktorý konkretizuje darovanie majetku hlavnému mestu zo strany mestskej časti a kvórum potrebné na prijatie rozhodnutia o darovaní (3/5 väčšina všetkých poslancov); navrhované dôvody na darovanie majetku hlavnému mestu:
 - ak ide o prebytočný a neupotrebitelný nehnuteľný majetok,
 - ak ide o nehnuteľný majetok, ktorý hlavné mesto použije na sociálne, školské, zdravotnícke a iné verejnoprospešné účely v prospech obyvateľov hlavného mesta,
 - ak ide o vysporiadanie vlastníckych vzťahov za účelom scelovania pozemkov.
- okrem oprávnenosti a povinnosti mestskej časti majetok udržiavať, užívať ho na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním, je doplnená aj povinnosť udržiavať majetok v užívaniashopnom stave a zhodnocovať ho,
- prevod a prenájom:
 - upravuje sa výška zostatkovej hodnoty hnutelného majetku, pri prevode ktorého je potrebný súhlas miestneho zastupiteľstva, a to z 3.500 € na 5.000 €,
 - návrhy do VOS pri prevode a prenájme sa podávajú cez elektronickú schránku; v listinnej podobe iba v prípade ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku,
 - pri prevode podľa osobitného zreteľa sa dopĺňa ustanovenie, kde sa všeobecná hodnota prevádzaného majetku stanovuje znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie

je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku mestskej časti neprevyšuje 3.000,- Eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mestskej časti alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci,

- pri prevode majetku, kedy sa nepoužije VOS, dobrovoľná dražba alebo priamy predaj si mestská časť dohodne kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu nehnuteľného majetku do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci a prevodu majetku podľa osobitného zreteľa, kedy je mestská časť oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku mestskej časti zistená na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mestskej časti alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci
 - všetky návrhy podané do VOS mestská časť zverejní do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle mestskej časti,
 - mestská časť prevedie alebo prenajme svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky VOS a ktorého návrh je najvýhodnejší, neprihliada k návrhom predloženým do VOS, ktoré nespĺnia podmienky VOS a oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z VOS spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov,
 - mestská časť môže pri prevode a prenájme zrušiť VOS, ak si to v podmienkach vyhradila, môže ju zrušiť aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila alebo ak sa v jej priebehu vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od mestskej časti požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení VOS rozhoduje miestne zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov,
 - informáciu o zrušení VOS spolu s odôvodnením mestská časť uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky VOS,
 - zámer predat' majetok priamym predajom a nájmom mestská časť zverejní najmenej na 15 dní aj s lehotou na doručenie cenových ponúk ktorá nesmie byť kratšia ako 30 dní,
 - cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku priamym predajom alebo nájmom zverejní mestská časť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní,
 - dopĺňa sa ustanovenie, že priamy nájom sa nepoužije aj pri nájme majetku ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20.000 €,
 - pri prenájme podľa osobitného zreteľa sa dopĺňa ustanovenie, kde sa všeobecná hodnota prevádzaného majetku stanovuje znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7.500,- Eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci,
 - hodnota nájomného na účely kde nájomné nepresiahne počas celej doby 20.000 € a podľa osobitného zreteľa sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu, pričom
 - a) hodnota nájomného sa zaratúva 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 zaratúva 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 mestskej časti sa nezohľadňujú,
 - g) sa predpokladá, že bude poskytnutá najvyššia možná hodnota plnenia z nájomnej zmluvy,
- slová „internetová stránka“ vo všetkých tvaroch sa v celom texte nahrádzajú slovami „webové sídlo“ v príslušnom tvare,

- slová „prípadne v regionálnej tlači“ vo všetkých tvaroch sa v celom texte nahrádzajú slovami „iným vhodným spôsobom“;
- okrem pôvodných súhlasov u spoločností so 100% majetkovou účasťou mestskej časti dáva miestne zastupiteľstvo navyše súhlas aj s vložením majetku do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti,

Dôvody hodné osobitného zreteľa:

1. Prevod majetku:

Článok 8 ods. 14:

„14. Za dôvody hodné osobitného zreteľa podľa odseku 13 písm. f) tohto článku sa pri prevodoch majetku mestskej časti považujú najmä prípady

- a) prevodu majetku 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,
- b) prevodu garáží, ateliérov alebo nebytových priestorov do vlastníctva nájomcu podľa osobitného predpisu,
- c) prevodu, kde predaj je súčasťou zámeny majetku, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod komunikáciami alebo inými investíciami mestskej časti),
- d) prevodu pozemku, cez ktorý je jediný možný prístup k nehnuteľnosti vo výlučnom / podielovom spoluvlastníctve nadobúdateľa,
- e) prevodu pozemku, ktorý nadobúdateľ dlhodobo užíva bez právneho titulu a spolu s jeho pozemkami v jeho vlastníctve tvoria uzatvorený celok,
- f) prevodu pozemku za účelom vybudovania a užívania vjazdu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa,
- g) prevodu pozemku tvoriaceho súčasť areálu vo vlastníctve žiadateľa,
- h) prevodu prípojok alebo rozvodov elektrickej, plynovej, vodovodnej alebo kanalizačnej sústavy, ktorá nie je verejným rozvodom v zmysle osobitných predpisov, ktorých vlastníctvo je pre mestskú časť neefektívne a nadobúdateľ ich dlhodobo využíval bez právneho titulu,
- i) zrušenia a vysporiadania podielového spoluvlastníctva mestskej časti.“

2. Nájom majetku:

Článok 9 ods. 16:

„16. Za dôvody hodné osobitného zreteľa podľa odseku 12 písm. e) tohto článku sa pri nájmoch majetku mestskej časti považuje najmä:

- a) nájom stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb a komunitných záhrad,
- b) nájom časti stavieb o rozlohe menšej ako 50 m²,
- c) krátkodobý (časový) prenájom športových zariadení (telocvične, ihriska a pod.), prekračujúci 10 dní v rámci jedného kalendárneho mesiaca,
- d) nájom pozemku zastavaného legálnou stavbou vo vlastníctve nájomcu vrátane priľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou alebo nájom pozemku zabezpečujúceho prístup k tejto stavbe resp. objektu,
- e) nájom pozemku za účelom výstavby komunikácií, chodníkov alebo parkovísk, ktoré po vybudovaní zostanú aspoň z polovice verejne prístupné, a za účelom uloženia inžinierskych sietí,
- f) nájom pozemku za účelom umiestnenia zariadení staveniska,
- g) nájom pozemku pod stavbami slúžiace poskytovateľom sociálnych služieb a rôznym inštitúciám, ktoré na riešení problémov v sociálnej oblasti participujú, pozemku pod stavbami školských, telovýchovných a športových zariadení,
- h) nájom pozemku na zriadenie záhrady pri rodinných domoch,
- i) sezónny nájom pozemkov, resp. spevnených plôch, za účelom zriadenia letných terás, trhových predajných miest, konania výstav a pod.,
- j) nájom nebytových priestorov, ktoré sú prenajaté nájomcom na dobu určitú, pričom doterajší nájomca vykonal zhodnotenie prenajatých priestorov a má záujem o ďalší nájom,
- k) nájom majetku, ktorý mestská časť nevyužíva na verejný účel a nájomca sa v nájomnej zmluve zaviazá zabezpečiť starostlivosť o majetok mestskej časti alebo jeho zhodnotenie (kosenie, základná oprava a údržba, rekonštrukcia a pod.),

- l) nájom pozemku na záhradkárské účely v záhradkárskych osadách,
- m) nájom pozemku, ktorý je zastavaný stavbou využívanou na bývanie,
- n) nájom pozemku, ktorý tvorí súčasť areálu prenajatého objektu mestskou časťou,
- o) nájom pozemku, ak žiadateľ nadobudol nehnuteľnosť na tomto pozemku, ktorej predchádzajúci vlastník nehnuteľnosti mal uzatvorenú nájomnú zmluvu na rovnaký pozemok a rovnaký účel,
- p) formálna zmena nájomcu z fyzickej na právnickú osobu alebo naopak v prípade, ak majiteľom a konateľom je tá istá fyzická osoba, ktorá bola/bude nájomcom,
- q) nájom porovnateľného náhradného priestoru pre nájomcu, ktorému bol zo stranyestskej časti jednostranne ukončený nájom z dôvodov na straneestskej časti (napr. rekonštrukcia objektu alebo jeho využitie na iný účel), za predpokladu, že dané dôvody neboli už vopred dohodnuté v nájomnej zmluve a súčasne za podmienky, že počas trvania pôvodného nájomného vzťahu zo strany nájomcu nedošlo k porušeniu podmienok pôvodnej nájomnej zmluvy,
- r) nájom pozemku, na ktorom sa nachádzajú drobné stavby slúžiace pre potreby obyvateľov bytových domov (kontajnerové stojiská, kotelne, sklady a pod).“

Úpravy oproti predchádzajúcim zásadám mimo zmien v zákone:

- v prílohe v časti G Obecná záhrada bola doplnená odrážka v znení:
„prenájom stola v altánku Obcej záhrady počas otváracích hodín (bez vylúčenia verejnosti z Obcej záhrady) 25,00 eur/hod.“
- v prílohe je doplnená nová časť I v znení:
„Časť I Požiarna asistenčná služba a Asistenčná služba prvej pomoci na podujatiach
1. Požiarna asistenčná služba a Asistenčná služba prvej pomoci je vykonávaná členmi Dobrovoľného hasičského zboruestskej časti Bratislava - Rača (ďalej len „DHZO“).
2. Asistenčnou službou prvej pomoci sa nemyslí Záchranná asistenčná služba prvej pomoci.
3. Sadzobník služieb Požiarnej asistenčnej služby a Asistenčnej služby prvej pomoci:
a) Podujatie v rámciestskej časti:
- min. 3 hasiči 12,50 eur/osoba/hod.
b) Podujatie mimo katastrálneho územiaestskej časti:
- min. 3 hasiči (vrátane času presunu) 12,50 eur/osoba/hod.
- cena za presun 0,70 eur/1 km
Objednávku je potrebné doručiť najneskôr 15 dní pred plánovaným konaním podujatiaestskej časti. Veliteľ DHZO najneskôr do 5 pracovných dní záujemcovi potvrdí dostupnosť kapacít DHZO a cenu a záujemca bude vyzvaný na podpis zmluvy a úhradu. Mestská časť si vyhradzuje právo neuzatvoriť zmluvu na služby vykonávané DHZO.“

6. Stanoviská stálych komisií

materiál: **Návrh Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača**

Komisia	stanovisko	zapracované A/N	zdôvodnenie
Komisia finančná a majetková	odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť návrh Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača s účinnosťou od 01.11.2023 so zapracovaním pripomienky.	A	
Komisia životného prostredia, dopravy, výstavby, územného plánu a pre podporu vinohradníctva	odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť návrh Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača s účinnosťou od 01.11.2023 s pripomienkami.	A	
Komisia školská a sociálna	odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť návrh Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača s účinnosťou od 01.11.2023 s pripomienkami.	A	
Komisia kultúrna a športová	odporúča MZ MČ Bratislava-Rača schváliť návrh Zásad hospodárenia s vlastným majetkom mestskej časti Bratislava-Rača a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rača s účinnosťou od 01.11.2023 s pripomienkami.	A	