

Mestský úrad v Trenčíne

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

V Trenčíne, 26.09.2023

Návrh

Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín a návrh všeobecne záväzných nariadení č. 24/2023, 25/2023, 26/2023, 27/2023 a 28/2023, ktorými sa novelizujú všeobecne záväzné nariadenia v súlade s návrhom Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín

Stanovisko FMK zo dňa 06.09.2023: komisia odporučila schváliť Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín s pozmeňovacím návrhom, ktorý je zapracovaný v predloženom znení zásad.

VZN č. 24/2023, 25/2023, 26/2023, 27/2023 a 28/2023 je v súlade Programom hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja mesta Trenčín na roky 2023 – 2029, s výhľadom do roku 2050. (Program rozvoja mesta Trenčín 2023+).

VZN č. 24/2023, 25/2023, 26/2023, 27/2023 a 28/2023 nemajú dopad na rozpočet.

Predkladá:

JUDr. Katarína Mrázová
vedúca útvaru právneho

Návrh na uznesenie:

Na samostatnej prílohe

Spracovali:

Ing. Gabriela Vanková,
Vedúca útvaru majetku mesta

JUDr. Katarína Mrázová,
Vedúca útvaru právneho

Mgr. Lucia Zatlková
Útvar právny

Andrea Fraňová
Útvar majetku mesta

Eva Hudecová

Útvar majetku mesta

V Trenčíne, 14.09.2023

Dôvodová správa:

Zákonom 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 došlo k novelizácii zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. Predmetná novela zákona nadobudne účinnosť 01.11.2023. Nakoľko sa zmeny týkajú aj obsahových náležitostí zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, je potrebné znenie zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta zosúladiť s navrhovanou novelou. Zároveň v súvislosti s prijatou novelou a na ňu nadväzujúcou úpravou zásad hospodárenia je potrebné novelizovať aj niektoré VZN mesta Trenčín.

Najdôležitejšími zmenami podľa schválenej novely zákona o majetku obcí, na základe ktorých boli vypracované tieto Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta sú:

- obsahom zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta musia byť dôvody hodné osobitného zreteľa nakoľko mestské zastupiteľstvo po 01.11.2023 nebude môcť schváliť prevod alebo nájom majetku z dôvodov hodných osobitného zreteľa, ktoré nebudú upravené vopred v zásadách hospodárenia a nakladania.
- obsahom zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta musia byť aj podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa – t.j. od 01.11.2023 zastupiteľstvo aj v prípadoch hodných osobitného zreteľa bude môcť rozhodnúť o nájme alebo predaji majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa za cenu nižšiu ako všeobecnú trhovú hodnotu len na základe podmienok pre zníženie ceny/nájmu stanovených v zásadách. Inými slovami povedané, aj pri prípadoch hodných osobitného zreteľa zákonodarca predpokladá prevody a prenájmy za trhové ceny a znížiť ceny alebo nájmy bude možné, len ak pôjde o situácie, ktoré sú vopred definované v zásadách.

Na základe týchto zmien bolo pripravené nové znenie Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín, ktoré vychádzalo zo znenia aktuálne platných zásad, pričom medzi najdôležitejšie zmeny patrí:

- 1) Doplnenie nového článku 3, v ktorom sú v zmysle novej požiadavky zákona o majetku obcí stanovené kritériá pre určenie prebytočného a neupotrebitel'ného majetku mesta
- 2) V článku 4 ods. 3 sú definované dôvody hodné osobitného zreteľa pri prevode majetku mesta. Na schválenie prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa z týchto dôvodov nie je právny nárok, t.j. aj v prípadoch prevodu majetku mesta podľa ktoréhokoľvek z uvedených dôvodov môže zastupiteľstvo rozhodnúť, že sa predaj majetku zrealizuje napr. na základe verejnej obchodnej súťaže.
- 3) V článku 4 ods. 4 sú definované dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme majetku mesta. Na schválenie nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa z týchto dôvodov nie je právny nárok, t.j. aj v prípadoch nájmu majetku mesta podľa ktoréhokoľvek z uvedených dôvodov môže zastupiteľstvo rozhodnúť, že sa predaj majetku zrealizuje napr. na základe verejnej obchodnej súťaže.
- 4) V článku 4 ods. 5 sú definované podmienky, kedy môže mestské zastupiteľstvo v prípade prevodu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa schváliť zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote prevádzaného majetku. Na zníženie kúpnej ceny ani v prípade splnenia definovaných podmienok nie je právny nárok, t.j. aj mestské zastupiteľstvo môže rozhodnúť že prevod majetku mesta z dôvodu

osobitného zreteľa bude realizovaný za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku mesta.

- 5) V článku 4 ods. 6 sú definované podmienky, kedy môže mestské zastupiteľstvo v prípade nájmu majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa schváliť zníženie nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného tohto majetku. V prípade zníženia nájomného podľa článku 4 ods. 6 písm. d) bod I až XIII je možné znížiť nájomné najviac do sumy nájomného uvedenej v prílohách č. 1 až 4 zásad. V prípade zníženia nájomného podľa článku 4 ods. 6 písm. d) bod XIV až XIX je možné nájomné znížiť až do výšky 100% (t.j. v takom prípade mesto uzatvorí zmluvu o výpožičke).

Na zníženie nájomného ani v prípade splnenia definovaných podmienok nie je právny nárok, t.j. mestské zastupiteľstvo môže rozhodnúť že nájom majetku mesta z dôvodu osobitného zreteľa bude realizovaný za nájomné vo výške všeobecnej hodnoty nájmu tohto majetku mesta.

- 6) V článku 4 ods. 9 písm. a), aa) bod 6 sa dopĺňa kompetencia mestského zastupiteľstva, schvaľovať nájom majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu presiahne 20.000,- €. Zároveň v článku 4 ods. 9 písm. b), ba) bod 4 sa dopĺňa kompetencia primátora schvaľovať nájom majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20.000,- € vrátane. V tomto prípade primátor mesta nemusí prenajať majetok prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže, dražby ani priameho predaja, ani nemusí byť nájom schválený ako prípad hodný osobitného zreteľa mestským zastupiteľstvom, avšak prenajať majetok týmto spôsobom je možné len za „trhové“ nájomné.

- 7) V článku 4 ods. 9 písm. a), aa) bod 7 bola zvýšená suma, od ktorej schvaľuje MsZ predaj hnutelných vecí zo sumy nad hodnotu 3.500,- € na 5.000,- €. Toto zvýšenie pramení z novely zákona o majetku obcí. Zároveň v článku 4 ods. 9 písm. b), ba) bod 1 bola upravená kompetencia primátora schvaľovať predaj hnutelných vecí samostatne do hodnoty 5.000,- € vrátane (pre posúdenie hodnoty hnutelných vecí je rozhodujúca ich zostatková hodnota) za kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty tejto veci. V tomto prípade primátor mesta nemusí schváliť predaj hnutelnej veci prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže, dražby ani priameho predaja, ani nemusí byť predaj schválený ako prípad hodný osobitného zreteľa mestským zastupiteľstvom, avšak predat' majetok týmto spôsobom je možné len za všeobecnú hodnotu predávanej veci bez zníženia.

- 8) V článku 4 ods. 9 písm. a), aa) bod 24 a 25 a v ods. 9 písm. b), ba) bod 10 došlo k doplneniu a úprave kompetencií MsZ a primátora tak, že v prípade uzavretia akejkoľvek zmluvy, ktorá je výsledkom postupu Priameho rokovacieho konania zadávaného z dôvodu mimoriadnej udalosti nespôsobenej verejným obstarávateľom, ktorú nemohol predvídať podľa ustanovenia § 81 písm. c) zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov schvaľuje uzatvorenie tejto zmluvy primátor, a to bez ohľadu na finančnú hodnotu tejto zmluvy. Naďalej platí, že v prípade, ak hodnota tejto zmluvy bude vyššia ako 5.000,- € primátor minimálne 5 dní pred uzatvorením zmluvy zašle informáciu o zámere uzatvoriť túto zmluvu, vrátane textu zmluvy poslancom. Táto zmena reflektuje na situácie, kedy je potrebné urýchlene uzavrieť zmluvu a nie je čas na zvolávanie MsZ.

- 9) V článku 4 ods. 9 písm. c) bod 2 navrhujeme zvýšenie sumy, kedy môže správca majetku mesta odpustiť alebo znížiť nedaňovú pohľadávku a nedoplatok, zo sumy hodnoty istiny 100,- € na 1.000,- €.

- 10) V zásadách boli doplnené prílohy č. 1 až 4:

- Príloha č. 1 – určovanie minimálnych cien za prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Trenčín v prípadoch zníženia nájmu
- Príloha č. 2 - určovanie minimálnych cien za prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku v základných školách a školských zariadeniach v prípadoch zníženia nájmu
- Príloha č. 3 – určovanie minimálnych cien za prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku v kultúrnych zariadeniach mesta, v zariadeniach Sociálnych služieb mesta Trenčín a v KKC Hviezda v prípadoch zníženia nájmu
- Príloha č. 4 - určovanie minimálnych cien za prenájom predajných zariadení a plôch počas príležitostných trhov alebo predajných zariadení na trhovisku pri NS Družba v prípadoch zníženia nájmu

Predmetné prílohy č. 1, 2, 3 a 4 boli prevzaté z aktuálne platných VZN a predstavujú minimálne sumy nájomného, na ktoré bude môcť MsZ znížiť nájomné pri schvaľovaní prenájomov z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom v prílohe č. 1 došlo aj k úprave cien minimálneho nájomného najmä z dôvodu zaokrúhľovania, obsolétosti niektorých druhov nájmov a pod.. Podľa znenia zákona o majetku obcí od 01.11.2023 nebude možné prenajať majetok (hnutel'ný aj nehnuteľný) mesta mimo nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa alebo nehnuteľný majetku mimo nájmu registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci, za nižšiu cenu ako je „trhové“ nájomné.

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 24/2023, ktorým sa ruší všeobecne záväzné nariadenie č. 12/2011 o určovaní cien za prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Trenčín.

S ohľadom na novelu zákona o majetku obcí účinnú od 1.11.2023 nebude možné prenajať majetok (hnutel'ný aj nehnuteľný) mesta mimo nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa alebo nehnuteľný majetku mimo nájmu registrovanému sociálnemu podniku za nižšiu cenu ako je „trhové“ nájomné. Z tohto dôvodu navrhujeme zrušenie VZN o určovaní cien za prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku mesta Trenčín, nakoľko podmienky pre zníženie ceny nájmu v prípadoch hodných osobitného zreteľa, ako aj minimálne nájomné budú po novele obsahom zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín a určovanie „trhových cien“ vo VZN nie je podľa nášho názoru možné s ohľadom na potrebu preukázania trhovej ceny nájmu znaleckým posudkom alebo porovnaním s obdobným nájmom.

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 25/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2017, ktorým sa schvaľuje trhový poriadok pre určené príležitostné trhy konané na území mesta Trenčín.

S ohľadom na novelu zákona o majetku obcí účinnú od 1.11.2023 nebude možné prenajať majetok (hnutel'ný aj nehnuteľný) mesta mimo nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa alebo nehnuteľný majetku mimo nájmu registrovanému sociálnemu podniku za nižšiu cenu ako je „trhové“ nájomné. Z tohto dôvodu navrhujeme vypustenie článku 6 prílohy č. 1 VZN, ktorá obsahuje ceny nájmov predajných zariadení počas trhov, ktoré boli prevzaté do prílohy č. 4 zásad hospodárenia.

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 26/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 8/2017, ktorým sa schvaľuje trhový poriadok pre trhovisko č. 1 pri NS Družba.

S ohľadom na novelu zákona o majetku obcí účinnú od 1.11.2023 nebude možné prenajať majetok (hnuteľný aj nehnuteľný) mesta mimo nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa alebo nehnuteľný majetku mimo nájmu registrovanému sociálnemu podniku za nižšiu cenu ako je „trhové“ nájomné. Z tohto dôvodu navrhujeme vypustenie článku 6 prílohy č. 1 VZN, ktorá obsahuje ceny nájmov predajných zariadení na trhovisku, ktoré boli prevzaté do prílohy č. 4 zásad hospodárenia.

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 27/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 12/2013, o podmienkach zriaďovania a prevádzkovania terás na území mesta Trenčín.

S ohľadom na novelu zákona o majetku obcí účinnú od 1.11.2023 nebude možné prenajať majetok (hnuteľný aj nehnuteľný) mesta mimo nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa alebo nehnuteľný majetku mimo nájmu registrovanému sociálnemu podniku za nižšiu cenu ako je „trhové“ nájomné. Z tohto dôvodu dochádza k zmene znenia čl. 11 VZN – vypúšťajú sa ceny nájmov za plochy pod terasami (doplnené do prílohy č. 1 zásad).

Zároveň sa upravuje znenie článku 14 – sankcie bez zmeny významu tohto ustanovenia, ide iba o formálnu úpravu znenia.

Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 28/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta

V predloženom návrhu VZN sa vypúšťajú články 7, 8 a 9, ktoré obsahovali kúpne ceny pozemkov a podmienky zámeny nehnuteľného majetku a prípady hodné osobitného zreteľa pri predaji majetku, nakoľko tieto podmienky budú po novele súčasťou zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Zároveň, rovnako ako v prípade nájomného, majetok (hnuteľný aj nehnuteľný) mesta mimo prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa alebo nehnuteľný majetku mimo prevodu registrovanému sociálnemu podniku za nižšiu cenu ako je „trhová“ kúpna cena nebude možné predať. Z tohto dôvodu navrhujeme vypustenie článku 7.

V článku 6 ods. 2 písm. a) navrhujeme vypustiť slovo „úplný“ návrh na vydanie rozhodnutia oprávňujúceho kupujúceho uskutočniť dohodnutý druh výstavby podľa zmluvy, nakoľko sa stáva, že aj po podaní návrhu na vydanie stavebného povolenia/územného rozhodnutia, sa ešte vyskytne potreba doplnenia ďalších podkladov v konaní. Podľa návrhu tak bude postačovať, ak kupujúci podá príslušný návrh (hoci aj neúplný) v lehote do 12 mesiacov, pričom na základe tohto návrhu je podľa čl. 6 ods. 2 písm. b) povinný postupovať v konaní tak, aby v lehote do 24 mesiacov odo dňa podania návrhu podľa tohto písm. a) mal k dispozícii právoplatné rozhodnutie oprávňujúce kupujúceho uskutočniť dohodnutý druh výstavby.

Zároveň v písm. b) pre odstránenie akýchkoľvek pochybností spresňujeme, že v lehote 24 mesiacov od podania návrhu nestačí len pokračovať v konaní, ale kupujúci musí v tejto lehote aj získať právoplatné rozhodnutie oprávňujúce kupujúceho uskutočniť dohodnutý druh výstavby.

V článku 6 ods. 4 písm. a) navrhujeme úpravu tak, aby povinnosť predchádzajúceho súhlasu s prevodom nehnuteľnosti, ktorú kupujúci nadobudol od mesta trvala iba do doby naplnenia účelu zmluvy, t.j. do dňa právoplatnej kolaudácie stavby v súlade s účelom prevodu.

Materiál obsahuje nasledujúce prílohy:

Príloha č. 1 – Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín

Príloha č. 2 - Všeobecne záväzné nariadenie č. 24/2023, ktorým sa ruší všeobecne záväzné nariadenie č. 12/2011 o určovaní cien za prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Trenčín

Príloha č. 3 Všeobecne záväzné nariadenie č. 25/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2017, ktorým sa schvaľuje trhový poriadok pre určené príležitostné trhy konané na území mesta Trenčín

Príloha č. 3a znenie novelizovaných článkov všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2017, ktorým sa schvaľuje trhový poriadok pre určené príležitostné trhy konané na území mesta Trenčín

Príloha č. 4 Všeobecne záväzné nariadenie č. 26/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 8/2017, ktorým sa schvaľuje trhový poriadok pre trhovisko č. 1 pri NS Družba

Príloha č. 4a znenie novelizovaných článkov všeobecne záväzného nariadenia č. 8/2017, ktorým sa schvaľuje trhový poriadok pre trhovisko č. 1 pri NS Družba

Príloha č. 5 Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 28/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 12/2013, o podmienkach zriaďovania a prevádzkovania terás na území mesta Trenčín

Príloha č. 5a znenie novelizovaných článkov všeobecne záväzného nariadenia č. 12/2013, o podmienkach zriaďovania a prevádzkovania terás na území mesta Trenčín

Príloha č. 6 Všeobecne záväzné nariadenie č. 28/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta

Príloha č. 6a znenie novelizovaných článkov všeobecne záväzného nariadenia č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta

Návrh uznesenia:

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

s c h v a ľ u j e

- a) **Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta podľa prílohy č. 1 tohto uznesenia.**
- b) **Všeobecne záväzné nariadenie č. 24/2023, ktorým sa ruší všeobecne záväzné nariadenie č. 12/2011 o určovaní cien za prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta Trenčín v znení podľa prílohy č. 2 tohto uznesenia.**

- c) **Všeobecne záväzné nariadenie č. 25/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2017, ktorým sa schvaľuje trhový poriadok pre určené príležitostné trhy konané na území mesta Trenčín v znení podľa prílohy č. 3 tohto uznesenia.**
- d) **Všeobecne záväzné nariadenie č. 26/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 8/2017, ktorým sa schvaľuje trhový poriadok pre trhovisko č. 1 pri NS Družba v znení podľa prílohy č. 4 tohto uznesenia.**
- e) **Návrh Všeobecne záväzného nariadenia č. 27/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 12/2013, o podmienkach zriaďovania a prevádzkovania terás na území mesta Trenčín v znení podľa prílohy č. 5 tohto uznesenia.**
- f) **Všeobecne záväzné nariadenie č. 28/2023, ktorým mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta v znení podľa prílohy č. 6 tohto uznesenia.**