

Usmernenie pre obce pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obcí podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

(ďalej len „zákon o majetku obcí“)

Zákon o majetku obcí upravuje pravidlá na nakladanie s majetkom obcí s cieľom zvýšiť transparentné a hospodárne nakladanie s týmto majetkom. Súčasne upravuje aktívnu legitímáciu vybraného okruhu fyzických osôb domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníckeho práva obce k majetku, ktorý nebol obcou prevedený na tretiu osobu v súlade so zákonom o majetku obcí.

Podľa § 6 zákona o majetku obcí hospodári obec so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce, ktorým je obcou zriadená rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia. Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava a mesto Košice zverujú časti svojho majetku do správy aj mestským častiam. Správca alebo mestská časť sú oprávnení a povinní majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade so zákonom o majetku obcí a so zásadami hospodárenia s majetkom obce; mestská časť tiež v súlade so štatútom mesta. Rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie zriadené obcou nemôžu nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Tieto organizácie iba spravujú majetok vo vlastníctve obce.

Mestské časti hlavného mesta SR Bratislavy a mesta Košice postupujú pri nakladaní so svojim majetkom primerane podľa zákona o majetku obcí.

I. K § 9a (prevod a nájom majetku obce)

Ustanovenie § 9a zákona o majetku obcí upravuje postup pri prevode vlastníctva majetku obce a pri jeho prenechávaní do nájmu.

1. Prevod vlastníctva majetku obce

Ak osobitný zákon a zákon o majetku obcí neustanovujú inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- na základe obchodnej verejnej súťaže,
- dobrovoľnou dražbou,
- priamym predajom najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom.

Z uvedených spôsobov prevodu vlastníctva si obec môže zvoliť ten najvhodnejší. Rozhodnutie o spôsobe prevodu nehnuteľného majetku obce zveruje zákon o majetku obcí do pôsobnosti obecného zastupiteľstva.

A. Pôsobnosť obecného zastupiteľstva pri prevode nehnuteľného a hnuteľného majetku obce

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí schvaľuje obecné zastupiteľstvo spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce (bez ohľadu na jeho hodnotu); schvaľovanie ďalších úkonov súvisiacich s prevodom majetku obce bude závisieť od schváleného spôsobu predaja majetku obce.

Ak obecné zastupiteľstvo rozhodne o prevode nehnuteľného majetku obce

- na základe obchodnej verejnej súťaže schvaľuje obecné zastupiteľstvo súčasne aj súťažné podmienky obchodnej verejnej súťaže (§ 9 ods. 2 písm. b) zákona o majetku obcí). Podľa § 286 ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka vyhlasovateľ vyberie najvhodnejší z predložených návrhov a oznámi jeho prijatie spôsobom a v lehote, ktoré určujú podmienky súťaže. Ak v podmienkach súťaže nie je určený spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu, je vyhlasovateľ oprávnený vybrať si návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje. Obecné zastupiteľstvo si môže vyhraďovať v súťažných podmienkach napr. právo vybrať najvhodnejší návrh, prípadne právo súťaž zrušiť. Samotné uzavretie zmluvy však už nemusí schvaľovať obecné zastupiteľstvo, pretože podľa § 287 Obchodného zákonníka vyhlasovateľ je povinný prijať návrh, ktorý sa vybral spôsobom uvedeným v § 286 Obchodného zákonníka. Schvaľovanie kúpnej zmluvy v obecnom zastupiteľstve by mohlo znamenať zbytočnú administratívnu záťaž, pretože by malo len formálny charakter,
- priamym predajom schvaľuje obecné zastupiteľstvo následne v ďalšom postupe aj prevod tohto majetku do vlastníctva konkrétnych osôb (§ 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí).

Prevody vlastníctva hnuťného majetku obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom (§ 9 ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí).

B. Informačná povinnosť

Obec je povinná zverejniť zámer predajť svoj majetok a spôsob jeho predaja na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú a tiež aj v regionálnej tlači. Zverejnenie zámeru o predaji majetku obce má zvýšiť transparentnosť predaja a zabezpečiť dostatočnú informovanosť potencionálnych kupcov. Obec je povinná zverejniť okrem zámeru predajť svoj majetok aj spôsob jeho predaja. Keďže zámer predajť majetok obce a spôsob jeho predaja musia byť zverejnené súčasne, obec by mala zverejniť svoj zámer predajť majetok obce až po rozhodnutí obecného zastupiteľstva o spôsobe jeho predaja. Zverejnenie zámeru predajť majetok obce nenahrádza oznamovaciu povinnosť podľa Obchodného zákonníka pri verejných obchodných súťažiach alebo podľa zákona č. 527/2002 Z.z. dobrovoľných dražieb a o doplnení zákona SNR č. 323/1991 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok) pri dobrovoľných dražieb. Pri prevode vlastníctva majetku obce formou obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnej dražby nie je obec povinná zverejniť v regionálnej tlači podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby, musí však uviesť, kde sú zverejnené tieto podmienky, aby bola zabezpečená dostatočná informovanosť prípadných záujemcov.

Zákon o majetku obcí nedefinuje pojem regionálna tlač. Za regionálnu tlač možno považovať tlač s regionálnou pôsobnosťou, ktorá sa distribuuje v oblasti, resp. na území, kde sa predmetný majetok obce nachádza, aby verejnosť mala možnosť oboznámiť sa so zámerom obce predajť tento majetok. Zákon nerieši ani periodicitu vydávania tejto tlače. Pri výbere regionálnej tlače z hľadiska jej územnej pôsobnosti a periodicity vydávania by mala obec zohľadniť lukratívnosť, hodnotu a účel využitia majetku obce, ktorý chce obec predajť.

C. Obchodná verejná súťaž (§ 9a ods. 1 písm. a) zákona o majetku obcí)

Obchodná verejná súťaž je upravená v § 281 až 288 Obchodného zákonníka. Prevod vlastníctva svojho majetku na základe obchodnej verejnej súťaže realizuje obec v súlade s postupom upraveným v Obchodnom zákonníku. Zákon o majetku obcí ustanovuje pri prevode majetku na základe obchodnej verejnej súťaže len povinnosť obce uverejniť podmienky obchodnej verejnej súťaže najmenej na 15 dní pred termínom uzávierky na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže. V podmienkach súťaže môže obec vyjadriť svoje preferencie,

napr. cenové kritérium, účel využitia majetku nadobúdateľom a pod., prípadne môže deklarovať aj možnosť realizovať prevod svojho majetku zámenou zmluvou.

D. Dobrovoľná dražba (§ 9a ods. 1 písm. b) zákona o majetku obcí)

Pre prevod majetku obce dobrovoľnou dražbou zákon o majetku obcí nemá žiadnu osobitnú úpravu a plne odkazuje na zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1991 Zb. o notároch a notárskej činnosti (notársky poriadok). Ak sa obec rozhodne predaj svoj majetok formou dobrovoľnej dražby, pri prevode svojho majetku postupuje v celom rozsahu podľa zákona o dobrovoľných dražbách.

E. Priamy predaj (§ 9a ods. 1 písm. c) zákona o majetku obcí)

Priamym predajom môže obec realizovať len prevod vlastníctva svojho majetku, ktorého všeobecná hodnota, stanovená znaleckým posudkom, nie je vyššia ako 40 000 eur. Pri prevode majetku obce priamym predajom zákon o majetku obcí neukladá obciam povinnosť vyhlasovať súťažné podmienky a ani neustanovuje kritériá na výber kupujúceho; zákon o majetku obcí ustanovil iba podmienku realizovať predaj najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Obec teda nemôže priamym predajom predaj svoj majetok za cenu nižšiu, než je cena stanovená znaleckým posudkom. Znalecký posudok v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom nesmie byť starší ako 6 mesiacov.

Obec je povinná zverejniť zámer predaj svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní a súčasne zverejniť lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Zverejnením zámeru predaj majetok priamym predajom má obec možnosť zistiť záujemcov o kúpu majetku a ich cenové ponuky, čo môže obci pomôcť informovane sa rozhodnúť.

Prevod vlastníctva majetku obce priamym predajom je vylúčený v prípadoch, v ktorých nadobúdateľ je v pozícii prípadného konfliktu záujmov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku na fyzickú osobu, ktorá je v tejto 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.

F. Zámenná zmluva

Zákon o majetku obcí neupravuje prevod majetku formou zámennej zmluvy, nevylučuje však ani možnosť obcí uzavrieť zámennú zmluvu. Obec môže uzavrieť zámennú zmluvu na základe použitia § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodne obecné zastupiteľstvo. Obec môže napr. definovať možnosť riešiť prevod majetku obce aj formou zámennej zmluvy v súťažných podmienkach obchodnej verejnej súťaže. Všeobecne je potrebné posudzovať výmenu majetku obce z pohľadu účelnosti a výhodnosti pre obec, teda táto transakcia by mala byť pre obec vhodnejšia, ako predaj majetku obce, resp. nadobudnutie nejakej veci kúpnu zmluvou, pričom je potrebné rešpektovať zásady hospodárnosti, účelovosti a transparentnosti.

G. Výnimky z postupu podľa § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí pri prevode majetku obce (§ 9a ods. 8 zákona o majetku obcí)

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

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 predaj svoj majetok, okrem prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa,

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

Obec nie je povinná dodržať ustanovenie § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí v týchto prípadoch:

1. Prevod bytu alebo pozemku podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Výnimka zo všeobecných zásad nakladania s majetkom obce sa vzťahuje na tie prípady prevodov bytov a pozemkov pod bytovým domom, keď obec je povinná podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov previesť byt a pozemok do vlastníctva nájomcu tohto bytu. Keďže z tohto zákona vyplýva pre obec povinnosť predaj doterajšiemu nájomcovi byt v jej vlastníctve, vrátane príslušného podielu na zastavanom a príslušnom pozemku, a to za regulovanú cenu, nie je možné vyžadovať od obce, aby v tomto prípade posudzovala nakladanie so svojím majetkom z hľadiska hospodárnosti a efektívnosti. Povinnosť obce predaj byt nájomcovi za regulovanú cenu sa vzťahuje na prípady, ak nájomca bytu požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31.12.2016.

Výnimka podľa § 9a ods. 8 písm. a) zákona o majetku obcí sa nevzťahuje na prevody vlastníctva voľných bytov, ktoré sú bez nájomcu, ani bytov, nájomcovia ktorých nepožiadali o ich prevod do 31.12.2016; predaj týchto bytov vo vlastníctve obce sa bude realizovať podľa § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí.

2. Prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou

Účelom tohto ustanovenia je uľahčiť vlastníckovi stavby majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod jeho stavbou. Preto sa výnimka z režimu vytvorenia súťažného a trhového prostredia vzťahuje len na prevod pozemku

zastavaného stavbou do vlastníctva vlastníka stavby. Zákon súčasne umožňuje previesť spolu s týmto zastavaným pozemkom do vlastníctva kupujúceho aj príhlú plochu. Príhlú plocha je zákonom definovaná tým, že svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Preto nie je možné ako príhlú plochu chápať akýkoľvek pozemok susediaci so stavbou kupujúceho, ale len pozemok, ktorý je svojou polohou a využitím priamo určený na výkon vlastníckych práv ku konkrétnej stavbe. Otázku, či určitý pozemok tvorí príhlú plochu k zastavanému pozemku, je preto potrebné posudzovať osobitne v každom konkrétnom prípade. Kritériom príhlého pozemku by mala byť skutočnosť, že bez tohto pozemku nie je možné bezproblémové a nerušené užívanie konkrétnej stavby. Uvedené ustanovenie takisto nie je možné použiť na prevod vlastníctva len samotnej príhlej plochy k zastavanému pozemku, ak je zastavaný pozemok už vo vlastníctve vlastníka stavby.

3. Prevod podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo

Ide o ďalší prípad prevodu majetku obce, kedy vytvorenie súťažného prostredia a čo najširšia informovanosť nemajú praktický zmysel, keďže existuje právo konkrétnych osôb na prednostný prevod tohto majetku na základe zákona. V praxi pôjde hlavne o prevod spoluvlastníckeho podielu obce ďalšiemu spoluvlastníkovi na základe zákona, napríklad podľa § 140 Občianskeho zákonníka.

4. Prevod hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur

Hnuteľné veci vo všeobecnosti obyčajne nemajú takú vysokú hodnotu ako nehnuteľnosti. Preto sa medzi výnimky z pravidla vytvorenia súťažného prostredia pri prevode majetku obce zaradil aj prevod hnuteľnej veci, ak jej účtovná zostatková hodnota neprekračuje 3 500 eur. Často ide o veci, ktorých hodnota je nižšia, ako náklady, ktoré by boli spojené s vyhotovením znaleckého posudku alebo nákladmi na verejnú obchodnú súťaž. Obec by však mala definovať podmienky predaja takýchto hnuteľných vecí vo svojich zásadách hospodárenia s majetkom obce.

5. Prevod v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov

Zákon o majetku obcí nekonkretizuje prípady hodné osobitného zreteľa. Podmienkou je rozhodnutie trojpäťtinovej väčšiny všetkých poslancov obecného zastupiteľstva. Účelom tejto úpravy je umožniť obciam reagovať na špecifické situácie pri prevode ich majetku, kedy sa nevyžaduje súťaž a trhové podmienky, dokonca by mohli byť kontraproduktívne. Obec teda môže v týchto ojedinelých prípadoch postupovať inak, ako ustanovuje § 9a ods. 1 až 7 zákona o majetku obcí. Zákon ustanovuje pôsobnosť obecného zastupiteľstva rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní postup podľa tohto ustanovenia. Táto kompetencia je zákonom daná len obecnému zastupiteľstvu ako kolektívnemu orgánu obce. Preto nie je možné ani v zásadách hospodárenia s majetkom obce túto kompetenciu preniesť na iný orgán obce, napr. na starostu obce.

Obec môže vo všeobecne záväznom nariadení určiť, ktoré typy prípadov bude považovať za hodné osobitného zreteľa. Každý prípad však treba posúdiť individuálne a o každom by malo obecné zastupiteľstvo rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Skutočnosť, že prevod vlastníctva majetku obce sa realizoval podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí, je potrebné uviesť v uznesení obecného zastupiteľstva, a to aj vzhľadom na § 9b zákona o majetku obcí, ktorý zaviedol aktívnu legitimáciu na určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva pre obyvateľov obce v prípade porušenia povinností vyplývajúcich z § 9a ods. 1 zákona o majetku obcí.

6. Prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci podľa zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

H. Nadobúdateľ majetku obce (§ 9a ods. 12)

Fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá nie je subjektom verejnej správy, ktorá má povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov, môže nadobudnúť majetok obce podľa zákona o majetku obcí iba vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora.

2. Prenechanie majetku obce do nájmu (§ 9a ods. 9 zákona o majetku obcí)

Ak zákon o majetku obcí alebo osobitný predpis neustanovuje inak, je obec povinná primerane uplatniť postup podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku obcí aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu. To znamená, že obec uplatňuje tie ustanovenia, ktoré sú aplikovateľné a použiteľné na prenechanie majetku do nájmu. Pri prenechávaní majetku do nájmu je podstatné vytvorenie súťažného, trhového a transparentného prostredia na základe obchodnej verejnej súťaže alebo dobrovoľnou dražbou, ktoré by zabezpečilo prenechanie nehnuteľnej veci do nájmu za trhové nájomné. Obec môže tiež uzavrieť nájomnú zmluvu priamo s vopred vybraným nájomcom, avšak najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti.

Obec je povinná zverejniť zámer prenechať svoj majetok do nájmu a spôsob výberu nájomcu (obchodná verejná súťaž, dobrovoľná dražba alebo priamy prenájom) na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má zriadenú a v regionálnej tlači.

Pri určení trhovej výšky nájomného je potrebné vychádzať z nájomného, za aké prenajímajú obdobné nehnuteľnosti v konkrétnej lokalite iné subjekty, napr. realitné kancelárie. Ak obec nemá k dispozícii porovnateľné údaje o výške nájomného za nehnuteľnosti v určitom mieste, mala by dať vypracovať znalecký posudok. Obce môžu aj naďalej používať pri určovaní nájomného už vypracované všeobecne záväzné nariadenia o cene nájmov, prípadne cenové mapy, ak ceny nájomného v nich uvedené zodpovedajú trhovému nájomnému.

Výnimky z postupu podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku obcí

Osobitný predpis môže inak upraviť podmienky prenechania majetku obce do nájmu a spôsob výberu nájomcu. V takomto prípade nie je potrebné vyžadovať trhovú výšku nájomného a dodržanie ostatných podmienok podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku obcí. Ak je podľa platnej cenovej legislatívy regulovaná maximálna výška nájmu obecných bytov, nie je možné vytvoriť ani súťažné prostredie pri výbere nájomcu, ani dosiahnuť trhové nájomné. V týchto prípadoch by bolo prenechanie majetku obce do nájmu na základe súťažného prostredia a najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, v rozpore s právnymi predpismi, upravujúcimi prenechávanie bytov do nájmu.

Dodržanie minimálnej výšky nájomného a ostatných podmienok podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 sa nevyžaduje ani v týchto prípadoch:

- Prenechanie hnuťelnej veci do nájmu, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur

Rovnako ako pri predaji hnuteľného majetku obce sa medzi výnimky z pravidla vytvorenia súťažného prostredia pri nájme majetku obce zaradil aj nájom hnuteľnej veci, ak jej zostatková hodnota neprekračuje 3 500 eur. Výnos z nájmu by asi bol nižší, ako náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku alebo náklady na vykonanie verejnej obchodnej súťaže alebo dobrovoľnej dražby. Obec by však mala definovať podmienky prenájmu takejto hnuteľnej veci vo svojich zásadách hospodárenia s majetkom obce.

- Nájom majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci

Zákon o majetku obcí neobmedzuje čas, na ktorý je možné uzavrieť nájomnú zmluvu. Ak nájom s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci, je možné nájomnú zmluvu uzavrieť aj bez vytvorenia súťažného prostredia. Ide o zjednodušenie administratívnej náročnosti pri tzv. krátkodobých nájmoch, napríklad pre športové, kultúrne alebo iné občianske aktivity. Obec môže uzatvoriť s takýmto nájomcom jednu nájomnú zmluvu aj na dlhšie časové obdobie (napr. školský rok, prázdniny), avšak ani v jednom z kalendárnych mesiacov, počas ktorých bude nájomca majetok obce užívať, nemôže trvanie nájmu prekročiť 10 dní. Časový rámec v tomto ustanovení zákon vyjadruje v dňoch a nie je možné ho prepočítať na hodiny, t. j. na 240 hodín v kalendárnom mesiaci. Zákonom ustanovených desať dní nemusí nasledovať nepretržite za sebou.

- Prípady hodné osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov obecného zastupiteľstva

Ustanovenie § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí umožňuje obciam reagovať na špecifické situácie v súvislosti s prenechávaním majetku do nájmu a v týchto odôvodnených prípadoch nemusí obec vytvárať súťažné prostredie pre potencionálnych záujemcov, ba v odôvodnených prípadoch nemusí vyžadovať ani tržové nájomné. Prípady hodné osobitného zreteľa zákon o majetku obcí nekonkretizuje, je v pôsobnosti obecného zastupiteľstva rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní tento postup.

Typy prípadov, ktoré bude považovať za hodné osobitného zreteľa, môže obec určiť vo svojich zásadách hospodárenia, avšak skutočnosť, či je konkrétny prípad hodný osobitného zreteľa, je potrebné posudzovať individuálne. Preto by o každom prípade malo obecné zastupiteľstvo rozhodnúť trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Zákon o majetku obcí neupravuje oprávnenia a povinnosti nájomcu pri užívaní majetku obce súvisiace s prípadným prenechávaním prenajatej veci do podnájmu. Takéto oprávnenia alebo zákazy by mala upravovať nájomná zmluva uzavretá medzi prenajímateľom a nájomcom.

- Nájom nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci podľa zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov

II. K § 9b (neplatnosť právneho úkonu)

Zákon o majetku obcí umožňuje domáhať sa určenia neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníckeho práva obce v prípadoch, ak prevod majetku obce nebol realizovaný podľa 9a ods. 1 zákona o majetku obcí, t. j. ak nebol uskutočnený na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom za cenu stanovenú vyhláškou Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, okrem prípadov, keď zákon o majetku obcí iný spôsob prevodu pripúšťa. Vo veci

podania návrhu na určenie neplatnosti právneho úkonu alebo určenia vlastníctva obce k majetku je aktívne legitimovaná fyzická osoba, ktorá má trvalý pobyt v obci, ktorá prevod majetku realizovala. Okruh aktívne legitimovaných subjektov rešpektuje aj nutnosť existencie naliehavého právneho záujmu, ktorý je predpokladom podania určovacej žaloby. Pri závažnom porušení zákona alebo nehospodárnom nakladaní s majetkom obce je možné už príslušnosť k obci považovať za dôvod, ktorý preukazuje naliehavosť právneho záujmu obyvateľa obce. Aktívna legitímácia sa bude vzťahovať napríklad na prevody majetku obce, ktorým nepredchádzala verejná obchodná súťaž alebo dražba, alebo na priame predaje majetku obce v prípadoch, ktoré zákon o majetku obcí vylučuje, prípadne na priame predaje pod hodnotu stanovenú znaleckým posudkom, aj keď nešlo o prípad, ktorý predpokladá § 9a ods. 8 tohto zákona.

V záujme obmedzenia právnej neistoty nadobúdateľov majetku obce je ustanovená jednoročná lehota odo dňa prevodu vlastníckeho práva z majetku obce, v ktorej môžu oprávnené osoby uplatniť na súde neplatnosť právneho úkonu alebo určenie vlastníctva obce.