

Časti

Obal Obal

PREDKLADÁ  
Starostka obce

PODNET

§ 11 ods. 4 písm. a) zákona 369/1990 a § 9 ods. 2 písm. a) zákona 138/1991 Zb.

OBSAH MATERIÁLU

Návrh uznesenia  
Dôvodová správa  
Žiadosť KSK o kúpu pozemkov

DS Dôvodová správa

Obec Richnava uzatvorila dňa 15.4.2008 nájomnú zmluvu s Košickým samosprávnym krajom, ktorej predmetom boli pozemky nachádzajúce sa pod komunikáciou, za účelom jej rekonštrukcie po zosuve pôdy. Zmluva bola uzavretá na dobu určitú do 31.8.2008. Zmluvné strany sa v zmluve zaviazali po ukončení realizácie stavby pristúpiť k rokovaniam za účelom odkúpenia predmetu nájmu nájomcom.

Dňa 5.11.2009 bola obci Richnava doručená žiadosť o kúpu pozemkov zo strany Košického samosprávneho kraja, ktorý z dôvodu, že ide o stavbu verejnoprospešného charakteru navrhuje symbolickú cenu 1 € za celý predmet kúpy, t.j. 43 m<sup>2</sup> pozemkov.

Základnou právnou úpravou týkajúcou sa obce je zákon SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 369/1990 Zb.“).

§ 7

- (1) Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol obci zverený, 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,
  - d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu,

§ 9

- (2) Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vždy
- a) zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku; to neplatí, ak obec je povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,

V článku VII. uvedenej nájomnej zmluvy sa obec Richnava zaviazala po ukončení nájomnej zmluvy rokovať s KSK o predaji pozemkov, ktoré boli predmetom nájmu. Toto ustanovenie zaväzuje obec rokovať o predaji uvedených pozemkov, avšak nezaväzuje ju uvedené pozemky predať, ani predať za cenu ponúknutú KSK. Obec je teda povinná rokovať, v rámci rokovaní je oprávnená predložiť vlastnú požiadavku na cenu pozemkov. V prípade, že sa s KSK nebudú vedieť dohodnúť na kúpnej cene, nie je obec povinná tieto pozemky KSK predať.

Obec hospodári so svojim majetkom v súlade s uvedenou právnou úpravou, ako aj zásadami hospodárenia s majetkom obce.

Základnou myšlienkou, z ktorej vychádza právna úprava zákona č. 369/1990 Zb. ako

aj zákona č. 138/1991 Zb. je, že obec má svoj majetok zveľaďovať, zhodnocovať a chrániť. Hospodárenie s majetkom obce podlieha kritériám hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti v súlade so zákonom č. 502/2001 Z. z. o finančnej kontrole a vnútornom audite a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Obec ako aj všetky subjekty, ktoré nakladajú s majetkom obce sú povinné s ním hospodáriť tak, aby to bolo na prospech rozvoja obce a jej občanov, ako aj ochrany a tvorby životného prostredia. V tomto konkrétnom prípade ide o nehnuteľný majetok obce, ktorý sa nachádza pod cestou. Takýto majetok nie je obec schopná iným spôsobom užívať, cesta nakoniec slúži verejnoprospešnému účelu aj vo vzťahu k obyvateľom obce. Predaj uvedeného nehnuteľného majetku je potrebné posudzovať aj z pohľadu jeho účelnosti, keďže slúži na zabezpečovanie všeobecne prospešného účelu.

V tejto súvislosti je potrebné brať do úvahy aj iný aspekt, a síce, že pozemky pod cestou vrátane jej ochranných pásiem je možné vyvlastniť podľa § 108 ods. 2 písm. f) zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov (ďalej len „stavebný zákon“), keďže ide o verejný záujem. Podľa § 111 ods. 1 stavebného zákona sa vyvlastnenie uskutočňuje za náhradu. Stanovenie výšky náhrady je zakotvené v § 111 ods. 2 stavebného zákona: „Ak sa náhrada za vyvlastňovanú nehnuteľnosť poskytuje v peniazoch, určuje sa jej primeranosť podľa trhovej ceny určenej znaleckým posudkom. Na účely tohto zákona sa za trhovú cenu nehnuteľnosti považuje cena rovnakej alebo porovnateľnej nehnuteľnosti v tom istom čase, v tom istom mieste a v porovnateľnej kvalite.“

Uvedené je potrebné brať do úvahy v súvislosti s hospodárnym nakladaním s majetkom obce. Ak by sa obec nedohodla s KSK na predaji uvedených nehnuteľností, a bolo by potrebné pristúpiť k nevyhnutnému vyvlastneniu v potrebnom rozsahu vo verejnom záujme, bola by obci priznaná náhrada vo výške podľa § 111 ods. 2 stavebného zákona. Ak však obec predá pozemok za 1 €, bude táto suma podstatne nižšia, teda obec bude nakladať s pozemkom v rozpore so zásadami hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti.

V tejto situácii stoja proti sebe na jednej strane požiadavka na hospodárne nakladanie s majetkom obce vyjadrená v zákone 369/1990 Zb. ako aj v zákone č. 138/1991 Zb. a verejný záujem na strane druhej. Podotýkame, že ani stavebný zákon neuprednostňuje verejný záujem do takej miery, aby pripúšťal priznanie náhrady nižšej než stanovuje § 111 ods. 2 tohto zákona.

Podľa § 9a odsek (1) zákona číslo 138/1991 Zb. o majetku obcí ak tento zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len "dražba") alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov).

Podľa § 8 písmeno c) citovaného zákona ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov.

V uvedenej situácii je správne v rámci rokovaní požadovať obvyklú trhovú cenu pozemkov v uvedenej oblasti, konkrétnom čase a porovnateľnej kvalite. V prípade, že by obec súhlasila s predajom pozemkov za navrhovanú cenu, poruší ustanovenia zákona č. 369/1990 Zb. ako aj zákona č. 138/1991 Zb.. Takéto dojednanie môže spôsobiť aj relatívnu neplatnosť kúpnej zmluvy, pretože občiansky zákonník vyžaduje, aby dojednaná kúpna cena bola v súlade s cenovými predpismi (konkrétne zákonom č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov).

- a) parcely registra C číslo 571/3 o výmere 14 m2, odčlenený od parcely registra E číslo 882/4,  
b) parcely registra C číslo 578/3 o výmere 20 m2, odčlenený od parcely registra C číslo 522, ktorý spoluvytvára parcelu registra C číslo 578/3,  
c) parcely registra C číslo 578/3 o výmere 9 m2, odčlenený od parcely registra C číslo 578, ktorý spoluvytvára parcelu registra C číslo 578/3,

podľa Geometrického plánu číslo 2/2008 na majetkovoprávne vysporiadanie parcely číslo 571/3 a porealizačné zameranie oporných múrov na parcele číslo 571/3 a 578/3 vyhotovenom Vladimirom Vantom, GEO-KS, Bohdanovce 94 dňa 2 1.8.2008, ktoré sú vo vlastníctve Obce Richnava

Košickému samosprávnemu kraju

priamym predajom 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.

ZKP Žiadosť KSK o kúpu pozemkov

V prílohe: Žiadosť KSK o kúpu pozemkov.