

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 Vladimírom Vantom, GEO-KS, Bohdanovce 94 dňa 2 1.8.2008, ktoré sú vo vlastníctve Obce Richnava

- d) parcely registra C číslo 571/4 o výmere 9 m2, odčlenený od parcely registra E číslo 1175,

podľa Geometrického plánu číslo 16/2009 na majetkovoprávne vysporiadanie a porealizačné zameranie oporného múra na parcele číslo 571/4 vyhotovenom geodetom Vladimírom Vantom, GEO-KS, Bohdanovce 94 dňa 25.5.2009,

Košickému samosprávnemu kraju, Námestie Maratónu mieru 1, 042 66 Košice.

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.