

O z n á m e n i e

o pozastavení výkonu uznesenia č. 22/OZ/2022 z riadneho zasadnutia Obecného zastupiteľstva obce Blatná na Ostrove zo dňa 24.10.2022

Starostka obce Blatná na Ostrove týmto oznamuje, že využila svoje oprávnenie podľa § 13 ods. 6 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o OZ“) a v lehote stanovenej v § 12 ods. 10 zákona o OZ

n e p o d p í s a l a

uznesenie č. 22/OZ/2022

obecného zastupiteľstva obce Blatná na Ostrove zo dňa 24.10.2022, ktorými sa obecné zastupiteľstvo uznieslo nasledovne:

Uznesenie č. 22/OZ/2022

Obecné zastupiteľstvo v Blatnej na Ostrove

A/ n e s c h v a ľ u j e

Zámer prenechávania majetku obce do prenájmu č. 1/2022 predložený starostkou obce

B/ s c h v a ľ u j e

Zámer prenajať majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení – Zámer č. 1, predložený poslancom Milanom Trúsikom

1

Výkon predmetného uznesenia je z uvedeného dôvodu **p o z a s t a v e n ý**.

O d ô v o d n e n i e

Obecné zastupiteľstvo Blatná na Ostrove na zasadnutí konanom dňa 24.10.2022 prijalo:

Uznesenie č. 22/OZ/2022

Obecné zastupiteľstvo v Blatnej na Ostrove

A/ n e s c h v a ľ u j e

Zámer prenechávania majetku obce do prenájmu č. 1/2022 predložený starostkou obce

B/ s c h v a ľ u j e

Zámer prenajať majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení – Zámer č. 1, predložený poslancom Milanom Trúsikom

K bodu A/ starostka pred samotným hlasovaním uviedla, že zámer sa predkladá na základe žiadostí občanov o prenájom pozemkov od Márk Érsek, Xenia Krommerová, Rita Csomorová, Horváth Július a manž., Ákos Nagy a manž. a Eva Kristeková, všetci bytom Blatná na Ostrove. Obecný úrad vo veci zabezpečil vyhotovenie geometrického plánu na oddelenie pozemkov a disponuje znaleckým posudkom na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov v zmysle § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zákon o majetku obcí“) zákona o majetku obcí). Znalcom stanovená minimálna cena prenájmu je suma 2,924 Eur m2/rok.

Ďalej informovala, že v tejto veci sa uskutočnila aj osobná konzultácia právnym zástupcom obce, za účasti predsedu stavebnej komisie, poslanca Františka Gajdácsa, pričom právny zástupca obce odporučil postupovať podľa § 9a ods. 9 zákona o majetku obcí a za minimálnu cenu nájmu navrhol stanoviť cenu určenú znaleckým posudkom. V tomto smere bol starostkou vypracovaný návrh zámeru prenájmu majetku obce, ktorý však nebol schválený obecným zastupiteľstvom.

K bodu B/ predmetného uznesenie je potrebné uviesť, že obecné zastupiteľstvo na základe návrhu poslanca Milana Trúsika rozhodlo o prijatí zámeru prenajať majetok obce (pozemky parc. č. 20/23, zastavaná plocha o výmere 291 m², parc. č. 23/9, ostatná plocha o výmere 287 m², parc. č. 24/6, zastavaná plocha o výmere 98 m², parc. č. 24/7, zastavaná plocha o výmere 104 m², evidovaných na Liste vlastníctva č. 261-podľa geometrického plánu zo dňa 25.01.2021, číslo 3346403-06/2021) z dôvodu hodného osobitného zreteľa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí nasledovným osobám:

- pozemok pod parc. č. 20/23 nájomcom Horváth Július a manž., Ákos Nagy a manž. a Eva Kristeková,
- pozemok parc. č. 23/9 nájomcovi Rita Csomorová,
- pozemok parc. č. 46/6 nájomcovi Márk Érsek,
- pozemok parc. č. 24/7 nájomcovi Xenia Krommerová,

a to priamym nájmom za ročné nájomné 1 Eur/jednotlivý pozemok, na dobu neurčitú.

Ako dôvod hodný osobitného zreteľa navrhovateľ uviedol, že:

- predmetné pozemky sú pre obec neupotrebitelné a nachádzajú sa v bezprostrednom susedstve a nehnuteľnosťami žiadateľov,
- obec z kapacitných dôvodov dlhodobo nie je schopná kontroly dodržiavania článku III. VZN č. 1/2016, teda voľného pohybu psov na predmetných pozemkoch a s tým súvisiace znečistenie týchto pozemkov a znehodnotenie kvality života a bývania v lokalite pri predmetných pozemkoch,
- obec z kapacitných dôvodov dlhodobo nedokáže zabezpečiť údržbu predmetných pozemkov a s tým súvisiace znehodnotenie kvality života a bývania v lokalite pri predmetných pozemkoch,
- nájomcovi budú zabezpečovať údržbu prenajatých priestorov na vlastné náklady v úplnom rozsahu, čím odbremení už aj tak preťažený obecný rozpočet.

Podľa Usmernenia Ministerstva financií Slovenskej republiky pre obce pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obcí podľa 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 zákon 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.

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 určenom mieste, mala by dať vypracovať znalecký posudok.

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 potenciálnych záujemcov, ba v odôvodnených prípadoch nemusí vyžadovať ani trhové nájomné. Prípady hodné osobitného zreteľa zákon o majetku obcí nekonkretizuje, je v pôsobnosti obecného zastupiteľstva rozhodnúť trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, v ktorých prípadoch uplatní tento postup.

Podľa § 12 ods. 10 zákona o OZ nariadenie a uznesenie obecného zastupiteľstva podpisuje starosta najneskôr do 10 dní od ich schválenia obecným zastupiteľstvom. Podľa § 13 ods. 6 zákona o OZ starosta môže pozastaviť výkon uznesenia obecného zastupiteľstva, ak sa domnieva, že odporuje zákonu alebo je pre obec zjavne nevýhodné tak, že ho nepodpíše v lehote podľa § 12 ods. 10. Ak je zriadená obecná rada, starosta prerokuje uznesenie obecného zastupiteľstva pred pozastavením jeho výkonu v obecnej rade. Uznesením obecnej rady však nie je viazaný.

Podľa § 7 ods. 1 a 2 zákona o majetku obcí orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. Orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Obecné zastupiteľstvo je orgánom obce a pri rozhodovaní o majetku obce musí rešpektovať zákon o majetku obce a zásady hospodárenia s majetkom obce, resp. štatút obce. Nakladanie a hospodárenie s majetkom obce musí byť zákonné, hospodárne, efektívne a účinne.

Pretože vlastníkom obecného majetku je obec, rozhodovanie o hospodárení s obecným majetkom je v kompetencii obecného zastupiteľstva a starostu obce, ktorí sa môžu rozhodnúť pre trhový spôsob alebo netrhový spôsob hospodárenia. Pri trhovom spôsobe hospodárenia miestna samospráva uprednostňuje tvorbu zisku s hlavným cieľom posilnenia miestneho rozpočtu. Pri netrhovom hospodárení ide o také využitie majetku, ktorý samospráva používa na plnenie svojich kompetencií vyplývajúcich zo zákonov, pričom sa preferuje sociálny charakter poskytovaných statkov a tvorba zisku má iba druhoradú úlohu.

3

Podľa kontrolných zistení Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky v zdôvodnení osobitného zreteľa, ale aj iných spôsobov prevodu, by z hľadiska dobrej praxe a zásad dobrého hospodára, ale aj zákonnej povinnosti majetok obce zveľaďovať, chrániť a hospodáriť s ním v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia, malo byť uvedené nielen to, čo prevod prinesie kupujúcemu, ale v prvom rade, aký prospech bude mať takýto prevod/prenájom pre obec, jej obyvateľov a životné prostredie. Prevod/prenájom majetku musí byť výhodný a prospešný pre obec nielen pre kupujúceho. Pri odôvodňovaní prevodu, vrátane kúpnej/nájomnej ceny treba pristupovať tak, aby nevznikol odôvodnený názor, že zásadné ustanovenia o nakladaní s majetkom neboli riadne rešpektované.

Ako starosta obce si uplatňujem svoje právo podľa § 13 ods. 6 zákona o OZ, nepodpísať predmetné uznesenie nakoľko sa domnievam, že je v rozpore s ust. § 7 os. 1 a 2, § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí a je pre obec zjavne nevýhodné z nasledovných dôvodov:

Predmetné uznesenie je nesporne v rozpore s verejným záujmom, keďže uprednostňuje individuálny (súkromný) záujem nad záujmom verejným, keďže umožňuje žiadateľom nájom predmetných pozemkov, ktoré sú tohto času využívané ako verejné priestranstvá aj ostatnými vlastníkmi bytov v bytových domoch, ktoré sú postavené v tejto lokalite. Samotná parcela č. 24/2 je zapísaná na LV č. 261 vo výmere 2139 m², druh pozemku zastavaná plocha a nádvoria, spôsobom využitia kód 18 (pozemok na ktorom je dvor), pričom dvor je nezastavané priestranstvo pri dome, ktorý bezpochyby majú právo využívať všetci vlastníci dotknutých nehnuteľností, v tomto prípade bytov nachádzajúcich sa v bytových domoch.

Orgány obce sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov. Obecné zastupiteľstvo je orgánom obce a pri rozhodovaní o majetku obce musí rešpektovať zákon o majetku obcí a zásady hospodárenia s majetkom obce, pričom nakladanie a hospodárenie s majetkom obce musí byť zákonné, hospodárne, efektívne a účinné. Rozhodnutie obecného zastupiteľstva prijaté uznesením č. 22/OZ/2022 nepovažujem za zákonné, keďže skutočnosti, ktoré by mali odôvodniť postup podľa § 9a ods. 9 písm. c) zákona o majetku obcí sú nepravdivé a účelové.

Nie je pravdou, že by boli predmetné pozemky pre obec „neupotrebitelné“ a ani to, že by obec nebola schopná z kapacitných dôvodov dlhodobo kontrolovať dodržiavanie VZN č. 1/2016 (voľný pohyb psov na predmetných pozemkoch) či údržbu predmetných pozemkov, preto tieto dôvody uvedené v poslaneckom zámere č. 1/2022 považujem za účelové s cieľom len obísť pravidlá stanovené zákonom pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce, keďže podľa môjho názoru osobitný zreteľ nebol v tomto prípade riadne a zákonným spôsobom zdôvodnený. Zjavná nevýhodnosť pre obec vyplýva zo stanovenia ročného nájomného vo výške 1 Eur/jednotlivý pozemok, t.j. všetci nájomcovia by zaplatili obci nájomné za jeden kalendárny rok vo výške 4 Eur. V prípade určenia nájomného podľa minimálnej hodnoty nájomného vo výške 2,924 Eur m²/rok (určená za týmto účelom znaleckým posudkom), by obec získala za jeden kalendárny rok od nájomcov nájomné v celkovej výške 2.280,72 Eur., čo by bol nezanedbateľný príjem (prospech) pre obec, resp. jej obyvateľov.

Z uvedených dôvodov som predmetné uznesenie nepodpísala v zákonnej lehote, čo zo zákona zapríčinilo pozastavenie jeho výkonu.

V Blatnej na Ostrove dňa 03.11.2022

Mgr. Terézia Földváry
starostka obce