

## MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

---

Materiál na rokovanie  
Mestskej rady v Žiline

Číslo materiálu: \_\_\_\_/2012

K bodu programu

### NÁVRH NA SCHVÁLENIE ZMENY VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA ŽILINA Č. 21/2009 UPRAVUJÚCE ZÁSADY HOSPODÁRENIA A NAKLADANIA S MAJETKOM MESTA ŽILINA

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál - návrh VZN

Materiál prerokovaný:

Predkladá:

**Ing. Igor Choma**  
primátor

Zodpovedný za vypracovanie:

**JUDr. Jakub Ulaher**  
vedúci odboru právneho a majetkového

Žilina, máj 2012

## NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. \_\_/2012

*Mestská rada v Žiline*

- I. odporúča mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí materiál prerokovať a schváliť
  1. návrh všeobecne záväzného nariadenia, ktorým sa mení všeobecne záväzné nariadenie č. 21/2009 upravujúce zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2011

### DÔVODOVÁ SPRÁVA

Aktuálne znenie všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina upravujúce zásady hospodárenia s majetkom mesta Žilina č. 21/2009 v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2011 v čl. 9 ods. 2 písm. c) zakotvuje v prípade schválenia zámeru predaja majetku mesta formou obchodnej verejnej súťaže povinnosť mestského úradu zabezpečiť znalecký posudok na ocenenie vecí (t.j. najmä nehnuteľnosti). Čl. 9 ods. 3 VZN ďalej ukladá mestskému úradu povinnosť umožniť záujemcom nazretie do predmetného znaleckého posudku.

Vyššie uvedená úprava obsiahnutá vo VZN prekračuje zákonný režim nastavený v zákone č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, ktorý pri odpredaji majetku obce formou verejnej obchodnej súťaže (v kontraste s dobrovoľnou dražbou a priamym predajom), znalecký posudok nevyžaduje.

Predmetná úprava VZN je problematická z nasledovných dôvodov :

1. Odlišnosť zákonnej úpravy obchodnej verejnej súťaže vyplýva z iného účelu predmetného inštitútu, nakoľko inštitúty dobrovoľnej dražby a priameho predaja sa prioritne zameriavajú na ponúkanú výšku kúpnej ceny, pričom iné kritériá na ktorých by mesto mohlo mať záujem nie sú rozhodujúce. Z tohto dôvodu pri dobrovoľnej dražbe a priamom predaji zákon zakotvuje povinnosť nepreviesť majetok mesta pod cenu t.j. za cenu nižšiu ako je uvedená v znaleckom posudku. Naproti tomu inštitút verejnej obchodnej súťaže poskytuje priestor pre zadanie a zohľadňovanie rozličných kritérií ako napríklad kritérium následného využitia pozemku vo verejnom záujme a pod., čo môže byť pri konkrétnych zámeroch odpredaja pre mesto rozhodujúce, pričom takýto napr. verejnoprospešný záujem môže prevyšovať záujem na odpredaji nehnuteľnosti minimálne za všeobecnú hodnotu. Ako sme už načrtli, môžu nastať situácie, kedy vyhotovovanie znaleckého posudku pri obchodnej verejnej súťaži bude nadbytočné a teda neehospodárne.
2. Prax ukázala neehospodárnosť povinného vyhotovovania znaleckých posudkov nielen v prípadoch opísaných v predchádzajúcom odseku, ale taktiež pri predaji majetku, ktorého hodnota nedosahuje ani výšku nákladov na vyhotovenie znaleckého posudku alebo pri ktorom sa do obchodnej verejnej súťaže neprihlási žiaden záujemca resp. z iných dôvodov bude mestským zastupiteľstvom zrušená.

3. Zakotvenie povinného vyhotovovania znaleckého posudku pri predaji majetku mesta formou obchodnej verejnej súťaže bolo zavedené najmä za účelom informovanosti ohľadom skutočnej ceny prevádzaného majetku mesta a tým zabezpečenia transparentnosti a hospodárnosti nakladania s majetkom mesta. Uvedená potreba súvisela s niekedy neprehľadnou štruktúrou majetku mesta, najmä pri pozemkoch ktoré sa nachádzali v okrajových katastrálnych územiach, na odľahlých miestach a pod. V súčasnosti však prebieha projekt pasportizácie pozemkov mesta, v rámci ktorého bude vytvorená orientačná cenová mapa pozemkov nachádzajúcich sa v k.ú. mesta a mestských častí. Na základe predmetnej mapy, ktorá rozdelí pozemky do cenových zón podľa jednotlivých typov bude možné, aby mesto aj vo vlastnej réžii vykonalo stanovenie určitej hodnoty jeho nehnuteľného majetku. Za týmto účelom bola menovaná primátorom komisia na stanovenie hodnoty majetku. Vykonaným ocenením bude možné nahradiť nákladné znalecké posudky, ktoré sa pre informovanosť mesta o cene majetku stanú nadbytočnými.

Vypustením problematického ustanovenia čl. 9 ods. 2 písm. c) VZN ktoré zakladá povinnosť pri každej obchodnej verejnej súťaži zabezpečiť vypracovanie znaleckého posudku na stanovenie ceny nehnuteľnosti bez ohľadu na aktuálne potreby mesta a ustanovenia čl. 9 ods. 3 VZN koniec ustanovenia, ktorým sa mestskému úradu ukladá povinnosť umožniť nazretie záujemcov do znaleckého posudku, sa lepšie obsiahne účel tohto inštitútu, dosiahne väčšia flexibilita s potrebami mesta, ako aj značná úspora finančných prostriedkov za nadbytočné znalecké posudky.

Na druhej strane pokiaľ mestské zastupiteľstvo ako orgán ktorý schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, bude mať záujem na odpredaji majetku mesta výlučne podľa kritéria ceny, ktorá nemôže klesnúť pod všeobecnú hodnotu majetku určenú znaleckým posudkom, môže rozhodnúť o predaji formou priameho predaja alebo formou dobrovoľnej dražby. Takisto nič nebude brániť mestskému zastupiteľstvu schváliť predaj majetku mesta formou obchodnej verejnej súťaže a v podmienkach obchodnej verejnej súťaže určiť, že majetok/nehnuteľnosť môže byť predaná najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom a pod.

## NÁVRH

### VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉHO NARIADENIA MESTA ŽILINA

č. .... / .....,

ktorým sa mení nariadenie č. 21/2009 upravujúce zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2011

#### Čl. I

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žilina č. 21/2009 upravujúce zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2011 sa mení takto:

1. Čl. 9 ods. 2 písm. c) sa vypúšťa.
2. V čl. 9 ods. 3 sa vypúšťajú slová „a nazretie do znaleckého posudku“.
3. Ostatné ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia Mesta Žilina č. 21/2009 upravujúce zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina v znení všeobecne záväzného nariadenia č. 2/2011 ostávajú nezmenené.

#### Čl. II

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Žiline dňa .....

2. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od vyvesenia na úradnej tabuli mesta, t. j. ....

**Ing. Igor Choma**  
primátor