

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestskej rady v Žiline

Číslo materiálu: ____/2013

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 2013

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2013

Mestská rada v Žiline

- I. odporúča mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí materiál prerokovať a
 1. schváliť 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 a č. 16/2012

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Pôvodná úprava prenájmov majetku mesta Žilina obsiahnutá v zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina z roku 2009 zakotvovala v súlade s v tom čase platnou legislatívou (t.j. najmä zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí) inštitút tzv. prenájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom niektoré konkrétne dôvody boli mestským zastupiteľstvom už samotných zásadách vopred zadané a schválené, čím sa sledovalo zachovanie určitej operatívnej pri dočasných nájmoch, pri neovplyvnení transparentnosti nakladania s majetkom mesta.

V roku 2011 vstúpila do platnosti relatívne široká novela zákona č. 138/1991 Zb., ktorá už na zákonnej úrovni zásadne predefinovala spolu s inými inštitútmi aj spomenutý inštitút prenájmov hodných osobitného zreteľa. Prijatá novela zákona znamenala pre všetky samosprávy veľké výzvy aj otázniky ohľadom výkladu a aplikácie novoprijatých ustanovení, pretože išlo o poslanecký návrh bez adekvátnej dôvodovej správy, teda bez možnosti poznať úplný skutočný úmysel zákonodarcu. Na novelu však bolo nutné v relatívne krátkom čase reagovať konkrétnou úpravou zásad hospodárenia, k čomu došlo všeobecne záväzným nariadením č. 2/2011. Slovenské samosprávy upravili predmetnú problematiku rôzne. Niektoré sa zamerali viac na aspekt nájdenia pragmatického či efektívneho riešenia, iné z opatrnosti či nevedomosti stanovili kontraproduktívne mechanizmy, ktoré dokonca išli zbytočne nad rámec zákonných požiadaviek. Praktická vhodnosť tej ktorej úpravy sa vyjasňovala až samotnou praxou, pričom treba povedať, že daná zmena právnej úpravy znamenala nielen reštrikcie a komplikácie pri odpredajoch majetku (s čím sa dá súhlasiť), ale aj prakticky skoro pri akomkoľvek nájme nehnuteľností mesta.

Čo sa týka Mesta Žilina, s nadobudnutím praktických skúseností s novou úpravou zákona o majetku obcí a zásad hospodárenia, ako aj postupnou kryštalizáciou aplikačnej praxe justície, prokuratúry, či iných samospráv, sme v súčasnosti dospeli k záveru, že je vhodné prenájom nehnuteľností mesta komplexnejšie upraviť spôsobom, ktorý objasníme v nasledujúcich riadkoch:

Najvýznamnejšia zmena by sa týkala zrušenia pôvodného inštitútu „dopredu definovaných prípadov hodných osobitného zreteľa“ ktoré boli zakotvené v čl. 12 ods. 6 a ide o nájmy:

- a) na dobu určitú v trvaní maximálne 1 rok,

- b) na dobu neurčitú,
- c) alebo za účelom umiestnenia reklamných a informačných zariadení podľa všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina č. 3/2012 o reklamných, informačných a propagačných zariadeniach na území mesta Žilina,

Všetky tieto prípady by sa v zmysle navrhovanej zmeny mali prejednávať výlučne ad hoc t.j. pre každý jednotlivý prípad osobitne (nebude sa už dať uzavrieť nájomná zmluva „napriamo“ ako doteraz), čo by podľa nášho názoru najviac korešpondovalo s účelom daného inštitútu.

Pri uvedených troch druhoch nájmov (kde sa doteraz zmluvy uzatvárali napriamo) za podmienky, že trhovú cenu (odhadom) nehnuteľnosti (resp. jej časti, ktorá sa ide prenajať) je maximálne 40 000 €, sa bude po novom realizovať kváziponukové konanie, ktoré sa v súlade so zákonnou terminológiou označuje ako „priamy nájom“.

Pri takomto priamom prenájme je mesto povinné zverejniť najmenej na 15 dní zámer prenajať majetok priamym prenájmom na svojej úradne tabuli aj internetovej stránke, spolu s lehotou na doručenie cenových ponúk záujemcov a jednoznačným identifikovaním predmetu nájmu tak, aby nemohol byť zameniteľný s iným. Najvhodnejšiu ponuku vyberie 3 členná výberová komisia určená primátorom mesta. Výberová komisia je povinná výber najvhodnejšej ponuky zdôvodniť. Primátor môže v individuálnych prípadoch (napríklad v prípade potreby resp. lepšej vhodnosti použiť v konkrétnom prípade el. aukciu) vopred rozhodnúť, aby sa aj vyššie uvedené nájmy vykonali na základe obchodnej verejnej súťaže.

Pokiaľ bude chcieť mesto prenajať najmä nehnuteľný majetok, nebude sa už dať priamo podpísať zmluva, ale bude sa musieť takýto zámer zverejniť na 15 dní na úradnú tabuľu a následne komisia vyberie najvhodnejšiu ponuku. Vyhodnocovať sa teda nemusí len pôvodný návrh, kvôli ktorému sa zámer zverejnil, ale môže byť, že sa prihlási (na základe zverejneného zámeru) aj niekto iný.

Ostatné prípady prenájmu sa budú realizovať obchodnou verejnou súťažou, pričom nad 3 roky trvania nájmu sa bude ešte vyžadovať schválenie mestským zastupiteľstvom .

Vzhľadom na požiadavku zrozumiteľnosti, kompaktnosti a konzistentnosti úpravy prenájmu v zásadách hospodárenia, rozhodli sme sa vyššie uvedené zmeny zakotviť komplexným, najmä systematickým preformulovaním celého článku 12 (a nie parciálnymi zmenami len niektorých ustanovení).

Napokon navrhovaným VZN chceme ešte dosiahnuť aktualizáciu ustanovenia čl. 15 ods. 8 týkajúceho sa nakladania s pohľadávkami mesta, v ktorom sa momentálne nachádza odkaz na derogovaný predpis 511/1992 Zb. (tzv. daňový poriadok). V súčasnosti už platí nový daňový poriadok, ktorý bol prijatý ako zákon č. 563/2009 Z.z.

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 a č. 16/2012

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 a č. 16/2012 sa mení takto:

1. Všetky ustanovenia Článku 12 Nájom majetku mesta sa nahrádzajú nasledovným novým znením:

- „1. Mesto a správca majetku mesta môže veci, ktoré dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh prenechať zmluvou na dočasné užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe.
2. Prenechávať majetok mesta na dočasné užívanie je možné aj v prípadoch, keď je to pre mesto ekonomicky výhodné.
3. Majetok mesta možno prenajať len na určený čas a na základe písomnej nájomnej zmluvy. Uzavretie nájomných zmlúv nepodlieha schváleniu mestského zastupiteľstva s výnimkou nájomných zmlúv uvedených v ods. 6 tohto článku. V prípade nájmu na dobu neurčitú alebo nájmu na dobu určitú nad tri roky musí byť výpovedná lehota maximálne 3 mesiace alebo kratšia, o možnosti dlhšej výpovednej lehoty rozhoduje mestské zastupiteľstvo.
4. Ak zákon⁸ neustanovuje inak, mesto alebo správca majetku mesta sú povinní pri prenechávaní majetku mesta do nájmu postupovať podľa § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci okrem:
 - a) hnutelnej veci vo vlastníctve mesta, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 eur,
 - b) nájmu majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
 - c) pri nájmoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním

⁸ Napr. zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, zákon č. 189/1992 Zb. o úprave pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami

nájmu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má mesto zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

5. Pri prenájmoch majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota nepresahuje 40000 €, a to :
 - a) na dobu určitú v trvaní maximálne 1 rok,
 - b) na dobu neurčitú,
 - c) alebo za účelom umiestnenia reklamných a informačných zariadení podľa všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina č. 3/2012 o reklamných, informačných a propagačných zariadeniach na území mesta Žilina,

sa použije spôsob priameho prenájmu. Pri priamom prenájme je mesto povinné zverejniť najmenej na 15 dní zámer prenajať majetok priamym prenájmom na svojej úradnej tabuli a internetovej stránke spolu s lehotou na doručenie cenových ponúk záujemcov a jednoznačným identifikovaním predmetu nájmu tak, aby nemohol byť zameniteľný s iným. Najvhodnejšiu ponuku vyberie 3 členná výberová komisia určená primátorom mesta. Výberová komisia je povinná výber najvhodnejšej ponuky zdôvodniť. Primátor môže v individuálnych prípadoch vopred rozhodnúť, aby sa aj vyššie uvedené nájmy vykonali na základe obchodnej verejnej súťaže.

6. V prípadoch neuvedených v predchádzajúcom bode, a to najmä pri prenájme majetku mesta na dobu určitú nad 1 rok, ako aj nájmoch na dobu neurčitú pokiaľ predmet nájmu presahuje hodnotu 40 000 €, vykoná sa prenájom na základe obchodnej verejnej súťaže, za primeraného použitia čl. 9 týchto zásad. V prípade nájmu na dobu určitú nad 3 roky podľa tohto odseku, schvaľuje uzavretie zmluvy ešte aj mestské zastupiteľstvo.
7. Správcovia majetku mesta postupujú pri prenechávaní majetku mesta do užívania iným osobám primerane v súlade s týmito zásadami s tým, že v prípade uzatvorenia zmluvy na dobu určitú v trvaní nad jeden rok až do 3 rokov je k uzatvoreniu zmluvy potrebný súhlas primátora.“

2. V článku 15 sa ods. 8 nahrádza nasledovným znením:

„8. Nakladanie s pohľadávkami mesta na úseku daní a poplatkov (dane z nehnuteľnosti, ostatných miestnych daní a miestneho poplatku podľa zák. č. 582/2004 Z. z.) sa riadi dôsledne osobitnou právnou úpravou - zák. č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov. Ustanovenie ods. 1 – 7 týchto zásad v týchto prípadoch nemožno použiť.“

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 a č. 16/2012 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