

P R Á V N Y R O Z B O R **doplnenie**

Žiadateľ: **O b e c B u d k o v c e**

Objednávka: Zmluva o poskytovaní právnych služieb

Predmet: **Predmetom právneho rozboru je posúdenie zmlúv
a objednávok za rok 2014 v obci Budkovce a zmluvné
zabezpečenie výstavby MFI – multifunkčného ihriska
a financovania výdavkov z verejných zdrojov**

Počet strán doplnenia právneho rozboru: 4

Počet listov: 4

Počet vyhotovení: 5

Počet odovzdaných vyhotovení: 3

Kráľovský Chlmec, 25. mája 2015

K právnemu rozboru zo dňa 28. apríla 2015 týmto vzhľadom na vzniknuté nejasnosti a pochybnosti v súvislosti s prenechaním majetku obce do prenájmu podávam nasledovné doplnenie:

1. Zmluva o nájme lesných pozemkov uzavretá medzi Obecou Budkovce a Mgr. Matejom Wiczmándym bola uzatvorená dňa 15.10.2012 podľa § 20 a nasl. zákona č. 504/2003 Z. z. a § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka (ďalej iba Zmluva“).
2. V Zmluve neexistuje odkaz na zákon o majetku obcí, resp. že aký režim, resp. postup podľa ust. § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení použila obec pri prenechaní majetku obce do prenájmu na 37 rokov a za cenu, ktorá nie je jednoznačne a jasne stanovená a z ktorej nevyplyva, či táto cena zodpovedá výške, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci podľa § 9a ods. 9 cit. zákona.
3. Zo Zmluvy nevyplyva ani to, že by obec bola použila postup podľa § 9a ods. 9 písm. c) citovaného zákona o majetku obcí (výnimku).

Vychádzajúc z uvedených som uviedol na strane 11 právneho rozboru, že podstatným nedostatkom pokiaľ ide o Zmluvu o nájme lesných pozemkov je skutočnosť **nedodržania ustanovení zákona o majetku obcí** pri prenechaní lesného pozemku do nájmu, čo má za následok neplatnosť tejto zmluvy.

Podľa § 9a ods. 1 citovaného zákona 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.

Podľa § 9a ods.9 cit. zákona **Ak tento zákon alebo osobitný predpis neustanovuje inak, ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu**, 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 obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur, b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci, c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne **trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom **osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený**; zámer prenajať majetok týmto

spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

Je pravdou, že zákon pripúšťa pri prenechaní majetku obce do nájmu aj výnimky, ktoré som uviedol aj do právneho rozboru a vyššie tohto doplnenia.

Aj zo znenia zákona jednoznačne vyplýva postup a podmienky, ktoré obec je povinná dodržať a ktoré podmienky musia byť splnené súčasne. Teda obecné zastupiteľstvo musí rozhodnúť trojpätinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov nie o tom, či prenecháva nehnuteľnosť do nájmu, ale o tom, či ide o dôvod hodný osobitného zreteľa alebo nie. Ďalej zámer na priamy predaj z tohto dôvodu musí byť zverejnený stanoveným spôsobom podľa zákona na úradnej tabuli ako aj na svojej internetovej stránke a následne má byť schválená zmluva.

Z konkrétnej Zmluvy, ktorá bola predmetom právneho rozboru nevyplýva dodržanie takéhoto postupu. Nedodržanie zákonného postupu potvrdzuje aj to, že Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce z roku 2009 nie sú v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. v platnom znení, keďže medzičasom citovaný zákon bol viacnásobne novelizovaný a zásady hospodárenia neboli so zákonom zosúladené.

Takže ak zákon „iný spôsob prenájmu pripúšťa“ ak ide o pomerne široký pojem dôvodu hodného osobitného zreteľa, ktorý je na výlučnom posúdení obecného zastupiteľstva („o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený“ - § 9a ods. 8 písm. e)), musí ísť skutočne o neobvyklý a inovatívny spôsob prenájmu, ktorý by sa zastupiteľstvo rozhodlo použiť (nakolko v zmysle zákona zastupiteľstvo schvaľuje „zdôvodnený osobitný zreteľ“). Možnosť domáhať sa súdnej ochrany by tak bola teoreticky využiteľná napr. v prípade, ak by prenájom schválil starosta bez vedomia obecného zastupiteľstva alebo nedodržania zákonného postupu.

To všetko okrem vyššie citovaných zákonných ustanovení vyplýva aj z Metodického usmernenie pre obce pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce podľa zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Samozrejme, nie je vylúčené, že napriek jasným zákonným ustanovením samospráva skutočne bude postupovať tak, že obide všetky uvádzané možnosti, pričom pre priamy prevod/prenájom majetku konkrétnej osobe nebude existovať nijaká zákonná výnimka a tento nebude ani označený ako dôvod hodný

osobitného zreteľa, čím skutočne umožní aplikáciu § 9b, teda uplatniť na súde neplatnosť právneho úkonu.

Na základe vyššie uvedených a keďže žiadne doklady doteraz neboli predložené, ktoré by preukázali zákonný postup, môžem vysloviť iba to, že Zmluvu z dôvodov, ktoré som uviedol v právnom rozbere zo dňa 28. apríla 2015 považujem za neplatnú.

Musím však uviesť, že vychádzajúc zo zákona o obecnom zriadení a zákona o majetku obcí orgány obce sú povinné postupovať podľa zákona a všeobecne záväzných právnych predpisov. Ako to vyplýva z Ústavy SR a z Listiny základných práv a slobôd orgánu štátu, resp. verejnej správy je dovolené iba to čo zákon pripúšťa a občanovi čo zákon nezakazuje.

V Kráľovskom Chlmci dňa 25. mája 2015

JUDr. Ladislav Pirovits
advokát

JUDr. Ladislav PIROVITS
advokát
077 01 Kr. Chlmec, I. Štúra 29

