

# MESTSKÁ ČASŤ BRATISLAVA-RUSOVCE

---

Materiál na zasadnutie  
miestneho zastupiteľstva  
MČ Bratislava-Rusovce  
dňa 20. 06. 2024

## Novelizácia zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce

---

**Predkladateľ:**  
Radovan Jenčík v. r.  
starosta

**Materiál obsahuje:**  
1. návrh uznesenia  
2. dôvodová správa

**Spracovateľ:** Ing. Oľga Stuparinová

**Návrh na uznesenie:**  
Miestne zastupiteľstvo

### **schvaľuje:**

zmenu Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce takto:

- a) Čl. 8 ods. 10 písm. f) Zásad sa nahrádza novým znením, ktoré je nasledovné:  
*„f) prevodu pozemku, stavby alebo pozemku a stavby, ktorý nadobúdateľ dlhodobo užíva na základe právneho titulu pričom dlhodobým užívaním sa myslí užívanie po dobu minimálne 5 rokov“*
- b) Čl. 8 ods. 10 Zásad sa dopĺňa o nové písmeno l), ktoré je nasledovné:  
*„l) vrátenie daru alebo jeho časti darcovi, ak sa účel darovania alebo podmienky darovania nenaplnia“*
- c) Čl. 8 ods. 10 Zásad sa dopĺňa o nové písmeno m), ktoré je nasledovné:  
*„m) prevod bytu doterajšiemu nájomcovi, ktorý tento byt užíva na základe nájomnej zmluvy nepretržite aspoň 8 rokov alebo prevod bytu doterajšiemu nájomcovi a osobe, ktorá s nájomcom žije spoločne v byte, ktorý tento byt užíva na základe nájomnej zmluvy nepretržite aspoň 8 rokov, pričom podmienka ôsmich rokov musí byť splnená u nájomcu.“*

## Dôvodová správa

Podmienky nakladania s majetkom obce upravuje zákon č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov. Ustanovenie § 9 zákona o majetku obcí upravuje obsah zásad hospodárenia s majetkom obce len rámcovo a dáva priestor obecným zastupiteľstvám upraviť ich podľa špecifických podmienok obce. Nadobudnutím účinnosti zákona č. 137/2023 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991b. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, boli vypracované a uznesením miestneho zastupiteľstva č. 98/2023 zo dňa 12. 12. 2023 schválené Zásady hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava -Rusovce s platnosťou od 12. 12. 2023.

V schválených „Zásadách hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce“ nie je upravených viacero otázok a situácií, ktoré sa pri kreovaní textu tejto normy o nakladaní s majetkom mestskej časti nepredpokladali. Je to dané najmä tým, že dovtedajšia právna úprava, ktorá bola účinná do 31. októbra 2023 bola vybudovaná na princípe, že osobitný zreteľ, čo je jedna zo zákonných výnimiek pri prevode a prenájme verejného majetku, ktorá umožňuje vylúčiť verejnú súťaž, ak sa tak rozhodne zastupiteľstvo, bola upravená bez priamej ingerencie na predpis o nakladaní s majetkom obce (mestskej časti). To v praxi znamenalo, že sa pri každej jednej žiadosti, mohol uplatniť vždy iný princíp (dôvod) hodný osobitného zreteľa a tento aj aplikovať do celého procesu schvaľovania, ak s tým miestne zastupiteľstvo vyslovilo súhlas.

Počnúc 1. novembrom 2023 sa však tento model a jeho zákonné nastavenie mení a dôvody osobitného zreteľa už nemôžu byť ad hoc vytvorené pre každý prípad osobitne, avšak dajú sa do procesu prevodu alebo prenájmu aplikovať iba tie, o ktorých miestne zastupiteľstvo rozhodlo, že nimi budú a zároveň, musia sa tieto dôvody ukotviť aj v predpise na to určenom, čo sú tieto zásady. Z pochopiteľných a logických dôvodov nie je možné odhadnúť a predpokladať, o aké prípady môže v budúcnosti ísť, keďže tie do veľkej miery určuje samotná žiadosť a jej obsah, dá sa však nastaviť ich predpokladaný rámec, podľa doterajších skúseností a požiadaviek poslancov a zároveň, reagovať na potreby občanov a ich konkrétnych žiadostí. Iste, nie je zákonom predpokladané, že by sa to malo diať neustále, je však na vôli a rozhodnutí miestneho zastupiteľstva, ako bude na dané situácie, ktoré by sa prípadne dali posúdiť cez vždy nový osobitný zreteľ reagovať.

Aktuálne napadlo na podateľňu mestskej časti viacero situácií, ktoré sú navrhnuté na doplnenie do zásad, ako dôvody hodné osobitného zreteľa, a to pri prevode vlastníckych práv. Ide totiž o špecifická okolností, ktoré sú dané výlučne pri predaji resp. prevode majetku, nie však pri nájme (aj keď pre nájom platia v zásade identické podmienky, ako pre predaj, pokiaľ ide o spôsob a formu aplikácie dôvodov hodných osobitného zreteľa). Ide o nasledovné situácie:

- nakladanie s pozemkami vo vlastníctve, alebo v správe mestskej časti na ktorých je postavená stavba vo vlastníctve, alebo v správe mestskej časti a ktoré nadobúdateľ dlhodobu užíva na základe právneho titulu, pričom dlhodobým užívaním sa myslí užívanie po dobu minimálne 5 rokov. V tomto prípade ide o dlhodobé užívanie stavby, ktorá dnes nie je zásadami na osobitný zreteľ predpokladaná, na rozdiel od pozemku. Preto je navrhnuté rozšírenie situácie o dva prípady, kedy sa jedná iba o stavbu alebo o pozemok a stavbu súčasne, ako celok. Pozemok, ako samostatný predmet prevodu už v pôvodnej verzii zásad existuje v rámci dôvodov hodných osobitného zreteľa, pričom sa navrhuje rozšírenie práve o stavbu a stavbu a pozemok (ak sú spoločne v žiadosti), za zachovania doterajšej lehoty užívania päť rokov.
- nakladanie s nehnuteľnosťami, ktoré mestská časť získala na základe darovacích zmlúv na konkrétny účel využitia a na tento účel neboli využité, alebo keď podmienky darovania neboli naplnené predstavuje situácie, v ktorých zmluvné podmienky boli

nastavené v určitom čase a zo strany mestskej časti alebo iba uplynutím času alebo nastúpením objektívnej okolnosti (zmluvou predpokladanej) prišlo k tomu, že účel daru sa nenaplnil a darca môže žiadať vrátenie daru. Nie je dôvod čeliť zbytočným súdnym sporom v prípadoch, kde je celkom zjavne dané, že podmienky sa nenaplnili a teda darca má nárok na vrátenie daru. Z dôvodu, že zákonodarca neuvádza takúto výnimku samostatne, jediný spôsob, ako jej vyhovieť, je definovanie práve cez prípad hodný osobitného zreteľa. Tu je jasne dané, že vyhlasovanie súťaže nepripadá už len z logického významu týchto situácií do úvahy.

- prevod bytov vo vlastníctve mestskej časti, alebo v správe mestskej časti do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, ktorý tento byt užíva aspoň 8 rokov. Ide o dlhodobých nájomcov, kde sa určuje dĺžka užívania, teda dĺžka nájmu, jej nepretržitosť, ako podmienka a tiež sa pridávajú osoby s nájmom trvalo žijúce, ako tie, ktorým vždy spoločne s nájmom vznikne nárok na možný odpredaj tohto majetku cez formu osobitného zreteľa.

Pre každý z rozširovaných prípadov platí, že iba ich samotné uvedenie v zásadách neznamena vždy a automaticky, že príde k aplikácii tohto dôvodu. Na to musí byť splnené, že miestne zastupiteľstvo sa v danom prípade stotožní so žiadosťou a bude najvyšším kvórom (3/5 zo všetkých poslancov) schválené jeho použitie (v druhom uznesení, ktoré je schvaľovacie) a tiež výber konkrétneho spôsobu, čo predstavuje prvé uznesenie a teda spustenie celého procesu prevodu alebo prenájmu (aj keď tu ide o doplnenie iba dôvodov na strane prevodu majetku).

Zásady hospodárenia s majetkom obce nemôžu byť v rozpore so zákonom o majetku obcí. Ustanovenie § 9a ods. 15 písm. f) ods. 2 zákona o majetku obcí ustanovuje, že osobitný zreteľ pri prevode nehnuteľností je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce. Z uvedeného dôvodu si dovoľujeme navrhnúť miestnemu zastupiteľstvu schváliť doplnenie Zásad hospodárenia s majetkom mestskej časti Bratislava-Rusovce a s majetkom zvereným do správy mestskej časti Bratislava-Rusovce.

V Bratislave dňa