

Nakladanie s majetkom v krajských mestách SR. Hodnotiaca správa

Zhrnutie

Predaj či prenájom majetku obce je v podstate opakom nákupom – verejného obstarávania. Na jednej strane danej transakcie stojí predávajúci či prenajímajúci, a teda mesto, a na strane druhej potenciálni záujemcovia, ktorí sa dojednávajú o cene a ďalších podmienkach získania majetku obce. Preto pri nakladaní s majetkom obce existuje priestor pre korupciu.

Podľa prieskumov verejnej mienky, ktoré boli uskutočnené pre Transparency International Slovensko (TIS) agentúrou Focus v roku 2003¹, 40% občanov vníma predaj obecných/mestských pozemkov ako oblasť, kde v ich meste/obci dochádza ku korupcii a klientelizmu, v oblasti prenájmu priestorov ide o 33% respondentov, prenájmu bytov 27% a predaju bytov do vlastníctva 26% respondentov. Ide o pomerne negatívny pohľad na nakladanie obcí a miest s ich majetkom, a preto sa monitorovacia aktivita TIS v roku 2007 zamerala aj na túto oblasť.

Krajské mestá sa pri nakladaní s hnutelným a nehnuteľným majetkom riadia dokumentmi, ktoré rámcovo upravujú problematiku predaja a prenájmu majetku; ich úprava sa v jednotlivých mestách podstatne líši. Mestá sa väčšinou dostatočne nevenujú regulácii nakladania s hnutelným majetkom a skoro vôbec sa nevenujú politike prenájmu majetku. Napríklad v Trenčíne a Banskej Bystrici je politika prenájmu zhrnutá do veľmi všeobecného rámca. V Prešove, Bratislave a Nitre zase neuvádzajú, ako postupovať pri výbere prenajímateľa nehnuteľného majetku (napr. verejná súťaž/výberové konanie, priamy výber či iné formy).

V rámci informovania verejnosti majú niektoré krajské mestá nedostatky vo vytváraní plánov, či už na prenájom alebo predaj majetku v príslušnom kalendárnom roku. Niektoré ho vytvárajú pri predaji a prenájme nehnuteľného majetku (Trenčín, Trnava, Banská Bystrica, Prešov), pri predaji hnutelného majetku (iba Banská Bystrica) a pri prenájme hnutelného majetku (Trenčín) – no žiadne nevytvára celkový plán nakladania s majetkom. Plány na prenájom, ani plány na predaj hnutelného a nehnuteľného majetku mestá nezverejňujú na svojich internetových stránkach, čo možno hodnotiť pomerne negatívne v zmysle informovania verejnosti o plánovaných krokoch mesta. S týmto hodnotením úzko súvisí aj fakt, že niektoré mestá neinformujú dostatočne verejnosť o zámere predaj alebo prenajať hnutelný alebo nehnuteľný majetok. Potenciálni záujemcovia tak nemajú možnosť sa s podmienkami prevodu oboznámiť včas. Negatívne hodnotíme aj prístup miest (Bratislava, Banská Bystrica, Košice a Trenčín), ktoré nevypracúvajú zoznamy prípadov predaja a prenájmu majetku. Vypracovaním takýchto zoznamov prípadov predaja a prenájmu majetku by prispeli k väčšej prehľadnosti dokumentácie, a teda k prehľadnosti nakladania s majetkom jednotlivých miest. V tejto súvislosti hodnotíme pozitívne mestá Nitra, Trnava, Žilina, ktoré tieto zoznamy, čo sa týka predaja aj prenájmu majetku, podrobne spracovávajú. Mestá však nemajú konsolidovaný prehľad o tom, čo a za akých podmienok sa predávalo a prenajímalo vo všetkých organizáciách, ktoré kontrolujú, čo hodnotíme negatívne.

Čo sa týka miery voľnosti pre rozhodovanie primátorom – bez vstupu a kontroly mestským zastupiteľstvom, je táto miera v krajských mestách rôzna. Miera regulácie zo strany primátora môže

¹ Prieskum verejnej mienky zameraný na zisťovanie rozšírenia korupcie na samosprávnej úrovni agentúrou Focus pre TIS. Zber údajov sa uskutočnil od 2. do 8. júla 2003 na reprezentatívnej vzorke 1011 obyvateľov SR.

Transparency International Slovensko

znižovať kontrolovateľnosť procesov nakladania s majetkom. Z monitoringu vyplynulo, že najväčšie právomoci pri nakladaní s majetkom mesta mal za sledované obdobie primátor mesta Žilina.

Prístup krajských miest sa líši aj vo vzťahu k formám predaja a prenájmu hnuteľného a nehnuteľného majetku (napr. verejná obchodná súťaž, dražba, priamy predaj, ponukové konanie), a to najmä čo sa týka miery využívania jednotlivých foriem. Vo všeobecnosti možno vnímať verejnú obchodnú súťaž ako najtransparentnejšiu formu výberu uchádzača, miera jej využívania krajskými mestami je však pomerne nízka. Relatívne pozitívne v tejto súvislosti hodnotíme mesto Prešov, ktoré spomedzi monitorovaných krajských miest využívalo verejnú obchodnú súťaž za sledované obdobie najviac, a to nielen čo sa týka počtu predajov, ale aj celkového objemu predaja.

Pozitívne hodnotíme reguláciu riešenia prípadných konfliktov záujmov ohľadom nakladania s majetkom samosprávy mestom Nitra, ktoré ako jediné disponuje vlastným dokumentom upravujúcim túto problematiku. Pre ostatné mestá je riešenie konfliktu záujmov v tejto oblasti viac formálnou záležitosťou a nesnažia sa ísť nad rámec zákonných povinností úpravou vo svojich interných dokumentoch.

Úvod

Podľa prieskumov verejnej mienky, ktoré boli uskutočnené pre TIS agentúrou Focus v roku 2003², 40% občanov vníma predaj obecných/mestských pozemkov ako oblasť kde v ich meste/obci dochádza ku korupcii a klientelizmu, v oblasti prenájmu priestorov ide o 33% respondentov, prenájmu bytov 27% a predaju bytov do vlastníctva 26% respondentov. Ide o pomerne negatívny pohľad na nakladanie obcí a miest s ich majetkom, a preto sa monitorovacia aktivita TIS v roku 2007 zamerala aj na túto oblasť.

Predkladaná správa poukazuje na výsledky monitoringu politiky nakladania s majetkom obcí na Slovensku. Monitoring sa uskutočnil v mesiacoch marec – apríl 2007³ v krajských mestách SR – Bratislave, Trnave, Trenčíne, Žiline, Nitre, Banskej Bystrici, Košiciach a v Prešove. Výsledky monitoringu teda hovoria o politike nakladania s majetkom v krajských mestách SR za obdobie od 1.1.2004 do 31.12.2006. Monitoring bol uskutočnený formou rozhovorov s predstaviteľmi danej miestnej samosprávy na základe štruktúrovaného dotazníka. Časť odpovedí na otázky uvedené v dotazníku sme získali aj použitím zákona č. 211/2000 Z.z. o prístupe k informáciám.

Predkladaná správa je členená do siedmych kapitol. V prvej časti sa stručne venujeme popisu miestnej samosprávy v kontexte politiky nakladania s majetkom obce, teda na základné údaje obcí týkajúce sa počtu zriadených organizácií mestom a približnej hodnoty majetku miest. V druhej kapitole poukazujeme na základe získaných informácií na formy regulácie predaja a prenájmu hnutel'ného a nehnuteľného majetku, čiže na úpravu nakladania s majetkom jednotlivých miest. Tretia kapitola sa zameriava na to, či a ktoré mestá si vytvárajú plány na predaj a prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku v príslušnom kalendárnom roku. V nasledujúcej kapitole poukazujeme na zistenia ohľadom zverejňovania informácií o predaji a prenájme majetku, konkrétne na miesta a čas zverejňovania informácií o plánovanom predaji a prenájme hnutel'ného a nehnuteľného majetku, ako aj na dostupnosť zoznamov prípadov predaja a prenájmu majetku za sledované obdobie. Piata kapitola je venovaná formám predaja a prenájmu majetku, v prvom rade využívaniu verejnej obchodnej súťaže mestami pri predaji a prenájme majetku, a taktiež iným formám, ktoré mestá využívajú pri predaji a prenájme majetku, ako napr. priamy predaj, dražba a i. V šiestej kapitole sa venujeme osobám a komisiám, ktoré sú oprávnené rozhodovať o predaji a prenájme majetku. Zameriavame sa pritom na mieru voľnosti pri rozhodovaní o predaji a prenájme majetku primátorom v porovnaní s mestským zastupiteľstvom; tiež na existenciu odborných komisií, zriadených na predaj a prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku, ako aj špeciálnych povinností, ktorým členovia týchto komisií podliehajú. V tejto kapitole sa venujeme aj kritériám výberu kupujúceho alebo nájomcu mestom pri predaji a prenájme majetku mesta. Posledná kapitola sa zameriava na vzťah mestského úradu k rozpočtovým a príspevkovým organizáciám v tejto agende, teda na existenciu či neexistenciu vlastných politik týchto organizácií v kontexte nakladania s majetkom.

² Prieskum verejnej mienky zameraný na zisťovanie rozšírenia korupcie na samosprávnej úrovni agentúrou Focus pre TIS. Zber údajov sa uskutočnil od 2. do 8. júla 2003 na reprezentatívnej vzorke 1011 obyvateľov SR.

³ Dodatočné informácie boli získané v mesiacoch október – november 2007 využitím zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám.

1. Stručne o miestnej samospráve v kontexte politiky nakladania s majetkom obce

Na úrovni miestnej samosprávy sa môžeme stretnúť s nasledujúcimi typmi „organizácií“:

- obecný úrad,
- rozpočtové a príspevkové organizácie,
- obchodné spoločnosti,
- neziskové organizácie.

Vybrané mestá SR majú nasledujúce počty uvedených typov organizácií, čo celkový počet zamestnancov samozrejme zvyšuje.

Tabuľka 1: Počet organizácií v miestnej samospráve vybraných miest

Mesto	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Počet rozpočtových organizácií	27	16	1	16	43	13	12	44
Počet príspevkových organizácií	11	2	5	4	1	1	3	2
Počet mestských firiem, v ktorých má mesto viac ako 50% podiel	8	4	5	4	5	0	6	8
Počet mestským firiem, v ktorých má mesto menej ako 50% podiel	8	11	3	0	2	4	1	3

Poznámka: Stav k 31.3.2007

Prehľad približnej hodnoty spravovaného majetku jednotlivých miest získaný z rozhovorov je uvedený v nasledujúcej tabuľke:

Tabuľka 2: Približná hodnota spravovaného majetku obcí

Mesto	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Približná hodnota majetku	32 mld. Sk (spravovaný RO s hlavným mestom, 5 mld. Sk (spravovaný PO); 1,3 mld. (sprav. mestskými časťami)	9, 5 mld. Sk	14,4 mld. Sk ⁴	5,4 mld. Sk ⁵	9,1 mld. Sk	5 mld. Sk ⁶ (hodnot a majetku vrátane majetku v správe mest. organizácií)	7,8 mld. Sk ⁷	4,2 mld. Sk bez pozemkov (pozemky cca 1,5 mld. SK)

Poznámka: Údaje v tabuľke overené k októbru - novembru 2007

⁴ Obstarávacía cena majetku; zostatková cena majetku cca 11, 6 mld. Sk; údaj k 6/2007

⁵ Údaj k 30.9.2007

⁶ Údaj k 30.9.2007

⁷ Údaj k r. 2006

2. Forma regulácie politík nakladania s majetkom obce

Majetkom obce rozumieme veci vo vlastníctve obce, jej majetkové práva a majetkové práva organizácií ňou založených alebo zriadených. Patria sem:

- nehnuteľné veci - ako pôda, lesy, vodné plochy, budovy a stavby,
- hnutel'né veci - ako vnútorné zariadenia,
- majetkové práva – napríklad pohľadávky,
- peňažné prostriedky – hotovosť, vklady na účtoch v banke,
- cenné papiere (akcie, dlhopisy),
- nehmotné aktíva – softvér a podobne.

Majetok obce sa môže využívať na rôzne účely. Môže sa využívať na:

- samotný výkon samosprávy obce,
- na verejné účely
- podnikateľskú činnosť obce.

Pod formy nakladania s majetkom obce, okrem iných, patria predaj a prenájom majetku. Obec má právo majetok, ktorý dočasne nepotrebuje alebo nevyužíva, prenechať do **nájmu** iným fyzickým alebo právnickým osobám, a to do krátkodobého alebo dlhodobého prenájmu.

Samotné hospodárenie s majetkom predstavuje taký spôsob nakladania s majetkom obce, v rámci jej vlastníckych a iných majetkových práv, ktorý v súlade s právnymi predpismi zabezpečí najmä jeho zveľaďovanie, ochranu, zhodnocovanie a čo najväčší prospech pre rozvoj obce, jej občanov a ochranu životného prostredia.

Pri nakladaní s majetkom sa obce riadia zákonnými pravidlami a všeobecne záväznými nariadeniami obcí (VZN). Zo zákonných pravidiel je potrebné spomenúť hlavne zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, zákon č. 138/191 Zb. o majetku obcí a Obchodný zákonník. Tieto zákonné pravidlá stanovujú len základný rámec politiky nakladania s majetkom obcí. Štát prenechal samosprávam priestor na vlastnú úpravu týchto politík. Obce môžu na tento účel vydávať spomínané VZN obce, ktoré musia byť v súlade s ústavou, so zákonmi, ktoré prijala Národná rada SR a medzinárodnými zmluvami, ktoré boli ratifikované.⁸ V jednotlivých častiach tejto kapitoly sa tak budeme venovať forme regulácie problematiky nakladania s majetkom, pričom budeme rozlišovať medzi predajom a prenájomom hnutel'ného a nehnuteľného majetku.

2.1. Forma regulácie predaja nehnuteľného majetku krajskými mestami

Všetky monitorované obce/mestá disponujú nehnuteľným majetkom a pri nakladaní s ním sa riadia, okrem už vyššie spomenutých zákonov (zákon č. 138/1991 Zb., č. 369/1990 Zb. a č. 182/1993 Z.z.) viacerými typmi záväzných pravidiel, tak ako na to poukazuje nasledujúca tabuľka.

⁸ Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení: § 6 Všeobecne záväzné nariadenia obce

Tabuľka 3: Typy pravidiel upravujúce predaj nehnuteľného majetku

Typy pravidiel podľa jednotlivých miest							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
VZN 2/93; Pravidlá obchodných verejných súťaží hlavného mesta SR Bratislavy z roku 1996	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica a s majetkom štátu prenechaným do užívania mesta	Štatút mesta Košice	VZN 1/2006; VZN 2/1998 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu nehnuteľného majetku mesta Nitra	VZN 139/2005; Smernica primátora mesta Prešov č. 5/1996	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta; VZN č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta	VZN č.105; Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom štátu dočasne ponechaný do hospodárenia mesta (1995) (v čase monitoringu sa pracovalo na nových smerniciach)

Poznámka: Údaje platné k mesiacom marec – apríl 2007

Okrem zákonných pravidiel sa mestá riadia aj VZN, pričom ide o dokumenty, ktoré sú verejne dostupné na internetovej stránke príslušného mesta. Všetky monitorované mestá zároveň riešia politiku predaja nehnuteľného majetku v Zásadách hospodárenia a/alebo nakladania s majetkom mesta (Zásady), ktoré upravujú politiku nakladania s majetkom mesta. V súvislosti s úpravou predaja (ako i prenájmu majetku) v Zásadách je potrebné rozlíšiť medzi Zásadami, ktoré boli vydané ako VZN a tými, ktoré majú formu uznesenia. Zásady vo forme VZN musia prejsť procedúrou verejného pripomienkovania a na jeho schválenie je potrebná 3/5 väčšina prítomných poslancov, zatiaľ čo na schválenie Zásad vo forme uznesenia postačuje väčšina prítomných poslancov. Zásady vo forme VZN možno v tejto súvislosti označiť za 'legitímnejšie', a zároveň treba podotknúť, že tento dokument má väčšiu právnu silu ako Zásady prijaté vo forme uznesenia. Možno teda konštatovať, že tie mestá, ktoré majú Zásady upravené vo forme VZN (Bratislava, Nitra, Prešov) tým zabezpečujú väčšiu 'legitimitu', vynútiteľnosť a rešpektovanie týchto Zásad.

Niektoré mestá (Bratislava, Nitra, Prešov, Trenčín, Trnava) majú upravenú politiku predaja nehnuteľného majetku okrem Zásad aj v iných dokumentoch⁹, čo znamená, že majú konkrétne dokumenty, ktoré sa venujú regulácii uvedenej oblasti nakladania s majetkom.

V meste Košice síce uviedli k otázke ohľadom existencie dokumentu vo forme VZN k predaju nehnuteľného majetku, že takýto majú, no Zásady hospodárenia s majetkom mesta sú súčasťou Štatútu mesta Košice, teda nie ako samostatný dokument.

Možno teda konštatovať, že popri spomínaných zákonoch upravujú reguláciu predaja nehnuteľného majetku nasledovné nariadenia, ktoré jednotlivé mestá uviedli v odpovediach:

- v Bratislave ide o VZN hlavného mesta SR Bratislavy č. 2/1993 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta SR Bratislavy (zmenené a doplnené VZN č. 9/1994, č. 6/2000 a č. 14/2002) a Pravidlá obchodných verejných súťaží hlavného mesta SR Bratislavy z roku 1996
- v Banskej Bystrici sú to Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica a s majetkom štátu prenechaným do užívania mesta z roku 2004
- v Košiciach sú to Zásady hospodárenia s majetkom mesta ako súčasť Štatútu mesta Košice (prílohou k týmto Zásadám je Dražobný poriadok na predaj pozemkov budov a stavieb, bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Košice)

⁹ Tieto dokumenty majú podobu VZN.

Transparency International Slovensko

- v Nitre ide o VZN č. 1/2006 o hospodárení s majetkom mesta Nitry a VZN č. 2/1998 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu nehnuteľného majetku mesta Nitry
- V Prešove je to VZN 139/2005, ktorým sa určujú zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Prešov, smernica primátora č. 5/1996 pre odpredaj nehnuteľností a usporiadanie finančných záväzkov a smernica primátora 10/1996 o pravidlách pre vyhodnocovanie a výber záujemcov o kúpu majetku mesta
- v Trenčíne uviedli VZN č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta, ako i Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Trenčín z roku 1997
- v Trnave ide o VZN 105/1997 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený
- v Žiline sú to Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom štátu dočasne ponechaný do hospodárenia mesta z roku 1995 (v čase monitoringu sa pracovalo na nových smerniciach)

Kvalita regulácie predaja nehnuteľného majetku sa však v jednotlivých krajských mestách líši.

2.2 Formy regulácie predaja hnutel'ného majetku

Pri nakladaní s hnutel'ným majetkom sa obce taktiež riadia viacerými typmi záväzných pravidiel, tak ako na to poukazuje tabuľka č. 5. Jednotlivé mestá uviedli ako odpoveď zákonné regulácie a Zásady nakladania s majetkom, resp. Zásady vo forme VZN, ktoré sú prístupné na internetových stránkach mesta. Tak ako v predchádzajúcej časti, Zásady prijaté vo forme VZN možno hodnotiť ako zásadnejšie a dôležitejšie, čo sa týka právnej sily dokumentu (Bratislava, Nitra, Prešov).

Tabuľka 4: Typy pravidiel upravujúcich nakladanie s hnutel'ným majetkom

Typy pravidiel podľa jednotlivých miest							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
VZN 2/93	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Banská Bystrica a s majetkom štátu prenechaným do užívania mesta	Štatút mesta Košice	VZN č. 1/2006	VZN 139/2005	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta; VZN č. 7/2003 o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom štátu dočasne ponechaný do hospodárenia mesta (1995) (v čase monitoringu sa pracovalo na nových smerniciach)

Poznámka: Údaje platné k mesiacom marec – apríl 2007

V prípade mesta Košice rovnako, ako pri predaji nehnuteľného majetku, tak aj pravidlá predaja hnutel'ného majetku neupravuje osobitný predpis, ale veľmi všeobecné Zásady hospodárenia, ktoré sú súčasťou Štatútu mesta Košice.

2.3 Formy regulácie prenájmu nehnuteľného majetku

Transparency International Slovensko

Všetky monitorované mestá prenajímajú nehnuteľný majetok. Nakladanie s ním upravujú rôzne typy všeobecných záväzných pravidiel (tabuľka č. 5). Tak ako pri predaji, i pri prenájme sa okrem zákonných pravidiel riadia mestá aj VZN. Tieto nariadenia upravujú prenájom nehnuteľného majetku obce a vydáva ich mestské zastupiteľstvo. Tieto dokumenty sú verejne dostupné na internetovej stránke príslušného mesta.

Tabuľka 5: Typy pravidiel upravujúce prenájmanie nehnuteľného majetku

Typy pravidiel podľa jednotlivých miest.							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
VZN 2/93, Pravidlá obchodných verejných súťaží hlavného mesta SR Bratislavy z roku 1996	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica a s majetkom štátu prenechaným do užívania mesta	Štatút mesta Košice, Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice	VZN č. 1/2006, VZN 2/1998 pre vyhlasovanie, organizovanie a vyhodnocovanie súťaží k predaju a prenájmu nehnuteľného majetku mesta Nitra	VZN 139/2005, VZN 142/2005, smernica primátora 1/2007	VZN č. 2/2005 o určovaní cien za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Trenčín a výške úhrad za dočasné užívanie pozemkov vo vlastníctve Mesta Trenčín, - Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený	Zásady hospodárenia (1995) (v čase monitoringu sa pracovalo na nových smerniciach)

Poznámka: Údaje platné k mesiacom marec – apríl 2007

2.4 Formy regulácie prenájmu hnutel'ného majetku

Monitorované obce prenajímajú hnutel'ný majetok okrem Prešova, kde hnutel'ný majetok neprenajímajú. V Trenčíne uviedli odpoveď, že tento majetok neprenajímajú, ale dávajú do výpožičky, teda umožňujú vypožičiavateľovi majetok bezplatne užívať po dohodnutú dobu. Podľa § 659 Občianskeho zákonníka výpožička znamená, že vypožičiavateľ má právo vec po dohodnutú dobu bezplatne užívať. Mesto Trenčín však tento spôsob nakladania s hnutel'ným majetkom bližšie neupravuje vo svojich dokumentoch. Taktiež treba poznamenať, že mesto Trnava síce upravuje prenájom hnutel'ného majetku, no s takýmto prípadom sa nestretáva.

Pri prenájme hnutel'ného majetku sa mestá riadia všeobecne záväznými pravidlami, tak ako na to poukazuje tabuľka č. 6. Rovnako ako v predchádzajúcich prípadoch, tieto pravidlá schvaľuje mestské zastupiteľstvo a sú dostupné na internetových stránkach príslušného mesta.

Tabuľka 6: Typy pravidiel upravujúcich nakladanie s hnutel'ným majetkom

Typy pravidiel podľa jednotlivých miest							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
138/1991 Zb.; VZN 2/93	Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica a s majetkom štátu prenechaným do užívania mesta	Štatút mesta Košice, Pravidlá prenajímania majetku mesta Košice	VZN 1/2006	Občiansky zákonník; VZN 139/2005	Zákon č. 138/1991 Zb.; Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta	Občiansky zákonník; Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený	Zásady hospodárenia (1995) (v čase monitoringu sa pracovalo na nových smerniciach)

2.5 Záver

V otázke formálnej regulácie predaja a prenájmu hnutel'ného a nehnuteľného majetku je možné konštatovať, že krajské mestá majú dokumenty, ktorými sú rámcovo upravené uvedené problematiky. Kvalita regulácie sa však v jednotlivých krajských mestách líši.

Vo všeobecnosti platí, že formálne pravidlá sa viacej venujú nakladaniu s nehnuteľným a menej nakladaniu s hnutel'ným majetkom.

Rozdiel medzi mestami možno vidieť taktiež vo forme základných dokumentov venujúcich sa úprave predaja a prenájmu hnutel'ného a nehnuteľného majetku mesta. Pozitívnejšie v tomto smere hodnotíme mestá, ktoré majú Zásady upravené vo forme VZN, čo považujeme za dôležité v súvislosti s právnou silou daného dokumentu a jeho rešpektovaním poslancami a úradníkmi mesta (Bratislava, Nitra, Prešov).

Najmenej sa krajské mestá venujú politike prenájmu. Napríklad v Trenčíne a Banskej Bystrici politika prenájmu predstavuje iba všeobecný rámec, bez úpravy konkrétnejších postupov rozhodovacích procesov pri prenajímaní majetku. V Prešove, Bratislave a Nitre nemajú formálne upravené formy výberu prenajímateľa nehnuteľného majetku (napr. verejná súťaž/výberové konanie, priamy výber či iné formy) a informačných povinností. Košice sa venujú téme prenájmu v *Pravidlách prenajímania majetku mesta Košice* a venujú sa aj spôsobom prenájmu (dražba, výberové konanie a priame určenie nájomcu), ďalej hovoria o tom, kedy sa neprenajíma a kedy sa prenajímať majetok môže. Prístup Košíc tak z hľadiska formálnej úpravy danej problematiky vnímame pozitívne.

3. Plány nakladania s majetkom obce

Monitorované obce si môžu vytvárať **plán na predaj a prenájom** hnutel'ného alebo nehnuteľného majetku v príslušnom kalendárnom roku.

Monitoring ukázal, že krajské mestá, okrem mesta Banská Bystrica, si nevytvárajú plán na predaj hnutel'ného majetku v príslušnom kalendárnom roku. Plán na predaj nehnuteľného majetku si vytvára viacero miest, a to Trenčín, Trnava, Banská Bystrica a Prešov si vytvára plán iba na finančný objem.

Plán na prenájom hnutel'ného majetku obce si podľa našich zistení vytvára iba mesto Trenčín (výpožička). V prípade mesta Banská Bystrica neuviedli žiadnu odpoveď, avšak na web stránke mesta Banská Bystrica sme tento plán nenašli. Plán na prenájom nehnuteľného majetku si vytvára viacero miest – Trenčín, Trnava, Prešov a Banská Bystrica.

Plány na prenájom ani plány na predaj hnutel'ného a nehnuteľného majetku mestá nezverejňujú na svojich internetových stránkach, čo možno hodnotiť pomerne negatívne v zmysle informovania verejnosti o plánovaných krokoch mesta.

4. Zverejňovanie informácií o predaji a prenájme majetku

V súvislosti so zverejňovaním informácií o prevode majetku sú podľa §5 ods. 6 zákona č. 211/200

Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám povinné osoby, ktorými sa rozumejú i obce, povinné „zverejniť označenie nehnuteľnej veci vrátane bytov a nebytových priestorov a hnuteľnej veci, ktorej nadobúdať cena bola vyššia ako 20-násobok minimálnej mzdy¹⁰ vo vlastníctve štátu, verejnoprávnej inštitúcie, obce, vyššieho územného celku alebo orgánu verejnej moci, ktorý táto povinná osoba previedla do vlastníctva alebo ktorý prešiel do vlastníctva inej osoby než orgánu verejnej moci, dátum prevodu alebo prechodu vlastníctva a právny titul, ako aj informácie o osobných údajoch a iných identifikačných údajoch osôb, ktoré nadobudli tento majetok do vlastníctva“.¹¹

V súvislosti so zverejňovaním informácií o predaji alebo prenájme majetku mesta možno povedať, že je veľmi dôležité, aby mestá vhodne a včas zverejňovali tento druh informácií. Za zásadné možno považovať miesto a čas zverejnenia týchto informácií. To znamená, že čím viac miest zverejnenia informácií mesto zvolí, tým väčšia možnosť potenciálnych uchádzačov o kúpu alebo prenájom sa o plánovanom predaji či prenájme dozvedieť. Čo sa týka času zverejnenia, taktiež platí, že čím skôr mestá informácie o predaji a prenájme zverejnia, tým lepšie pre záujemcov ako i pre samotné mesto. Potenciálni uchádzači majú viac času sa o plánovanom prevode dozvedieť, viac možností sa bližšie oboznámiť s podmienkami a čas na prípadnú prípravu tieto podmienky splniť. Z obidvoch týchto podmienok – miesta a času zverejnenia informácií, zároveň plynie výhoda pre mesto – možnosť výberu z väčšieho množstva uchádzačov predpokladá objektívnejší výber najvhodnejšieho záujemcu, a to aj z toho dôvodu, že mesto nemusí upúšťať z pôvodne stanovených podmienok či kritérií.

Úmysel predat' či prenajať' obecný majetok by mal byť teda vhodne a včas zverejnený. Preto sme sa v rámci monitoringu pozreli na miesta a čas zverejňovania informácií o predaji a prenájme majetku.

4.1. Miesta zverejňovania informácií o plánovanom predaji a prenájme hnuteľného a nehnuteľného majetku

V monitoringu sme sa zamerali na zistenie informácií o tom, kde mesto svoj zámer predat' a prenajať' hnuteľný a nehnuteľný majetok zverejňuje. Nasledujúce tabuľky poukazujú na miesto uverejnenia informácií.

Tabuľka 7: Miesta zverejňovania informácií o predaji hnuteľného majetku

Zverejňujete informácie o predaji hnuteľného majetku?:								
	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
na svojej internetovej stránke	áno	nie	áno	áno	áno	nie	nie	áno
v celoslovenských novinách	áno	nie	áno	nie	nie	nie	nie	nie
v celoslovenských časopisoch	áno	nie	áno	nie	nie	nie	nie	nie

¹⁰ 6a) § 2 ods. 1 písm. b) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 90/1996 Z. z. o minimálnej mzde v znení neskorších predpisov.

¹¹ Podľa § 5 ods. 7 sa toto ustanovenie nevzťahuje na byty a nebytové priestory, ktoré boli prevedené do vlastníctva doterajšieho nájomcu za zákonom ustanovenú cenu podľa osobitného predpisu. 6b) § 16 a § 17 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Transparency International Slovensko

v lokálnych periodikách	áno	nie	áno	áno	áno	áno	nie	áno
iným spôsobom (napr. miestny rozhlas, televízia)	áno	nie	áno	nie	nie	nie	nie	áno

Odpovede ukazujú, že najmenej sa snažia o zverejňovanie informácií o predaji hnutel'ného majetku v Trenčíne, Trnave a Banskej Bystrici. Uvedenú skutočnosť je potrebné vnímať negatívne.

Tabuľka 8: Miesta zverejňovania informácií o predaji nehnuteľného majetku

Zverejňujete informácie o predaji nehnuteľného majetku?:								
	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
na svojej internetovej stránke	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno
v celoslovenských novinách	áno	nie	áno	nie	nie	áno	nie	nie
v celoslovenských časopisoch	áno	nie	áno	nie	nie	áno	nie	nie
v lokálnych periodikách	áno	nie	áno	áno	áno	áno	áno	nie
iným spôsobom (napr. miestny rozhlas, televízia)	áno	nie	áno	nie	áno	nie	áno	nie

Monitoring ukázal, že najmenej sa snažia o zverejňovanie informácií o predaji nehnuteľného majetku v Žiline a Banskej Bystrici. Uvedenú skutočnosť je potrebné vnímať negatívne.

Tabuľka 9: Miesta zverejňovania informácií o prenájme hnutel'ného majetku

Zverejňujete informácie o prenájme hnutel'ného majetku?:								
	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
na svojej internetovej stránke	áno	áno	áno	áno	nie	nie	Nestretávajú sa s takým prípadom	áno
v celoslovenských novinách	áno	nie	áno	nie	nie	nie	-II-	nie
v celoslovenských časopisoch	áno	nie	áno	nie	nie	nie	-II-	nie
v lokálnych periodikách	áno	nie	áno	áno	nie	nie	-II-	áno
iným spôsobom (napr.	áno	nie	áno	nie	nie	nie	-II-	nie

Transparency International Slovensko

miestny rozhlas, televízia)								
--------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--

Monitoring ukazuje, že najviac sa snažia o zverejňovanie informácií o prenájme hnutel'ného majetku v Bratislave a Košiciach, najmenej v Banskej Bystrici a v Trenčíne (ide o výpožičku). V prípade miest Prešov, Trnava, ako už bolo vyššie spomenuté, sa nestretávajú s prípadmi prenájmu hnutel'ného majetku.

Tabuľka 10: Miesta zverejňovania informácií o prenájme nehnuteľného majetku

Zverejňujete informácie o prenájme nehnuteľného majetku?:								
	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
na svojej internetovej stránke	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno
v celoslovenských novinách	áno	nie	áno	nie	nie	nie	nie	nie
v celoslovenských časopisoch	áno	nie	áno	nie	nie	nie	nie	nie
v lokálnych periodikách	áno	nie	áno	áno	áno	áno	áno	áno
iným spôsobom (napr. miestny rozhlas, televízia)?	áno	nie	áno	nie	áno	nie	áno	nie

Najmenej sa snažia o zverejňovanie informácií o prenájme nehnuteľného majetku v Banskej Bystrici. Uvedenú skutočnosť je potrebné vnímať negatívne.

4.1.1. Záver

Na základe informácií získaných monitoringom sa zistilo, že všetky monitorované mestá zverejňujú informácie o **predaji nehnuteľného majetku**, a to na svojich internetových stránkach. Druhým najčastejším miestom zverejňovania týchto informácií sú lokálne periodiká, kde zverejňujú informácie všetky mestá okrem Banskej Bystrice a Žiliny. Informácie o predaji a prenájme nehnuteľného majetku sa týkajú mestskej časti, v ktorej sa daný majetok nachádza, čísla parcely, výmery pozemku, ceny za m² a ceny za celý pozemok a podmienok kúpnej zmluvy. Na stránkach niektorých miest (napr. Bratislava) je možné taktiež nájsť informácie vo forme uznesení Mestského zastupiteľstva, teda rozhodnutia pre alebo proti predaju alebo prenájmu majetku; na stránkach sú zverejnené aj výsledky hlasovania poslancov MsZ.

Čo sa týka informácií o **predaji hnutel'ného majetku**, tieto už na svojich internetových stránkach nezverejňujú všetky mestá; medzi tie, ktoré uverejňujú patrí Bratislava, Košice, Nitra, Prešov a Žilina. Uvedené mestá, vrátane mesta Trenčín, zverejňujú dané informácie aj v lokálnych periodikách.

Čo sa týka **prenájmu majetku**, všetky mestá uvádzajú informácie o prenájme **nehnuteľného majetku** na svojich internetových stránkach¹². Čo sa týka prenájmu **hnuteľného majetku**, mestá

¹² V prípade mesta Bratislavy ide o zverejňovanie informácií o prenájme majetku, ak ide o prenájom nad 10

Prešov a Trnava sa s prenájmom hnutel'ného majetku nestretávajú, ostatné mestá zverejňujú tieto informácie na svojich internetových stránkach. Mesto Trenčín neprenajíma hnutel'ný majetok, ale dáva ho do výpožičky, čo znamená, že umožňuje vypožičiavateľovi majetok bezplatne užívať po dohodnutú dobu. Informácie o tom, komu, ako a za akých podmienok dáva majetok do výpožičky však nezverejňuje, čo možno vnímať negatívne.

Rovnako ako pri predaji majetku, pri prenájme hnutel'ného aj nehnuteľného majetku sú druhým najvyužívanejším miestom na zverejňovanie informácií lokálne periodiká.

Na základe získaných informácií možno konštatovať, že čo sa týka zámeru na predaj hnutel'ného a nehnuteľného majetku, z miest, ktoré zverejňujú tieto informácie na najmenej miestach možno spomenúť mestá Banská Bystrica a Žilina. Pokiaľ ide o informácie o plánovanom prenájme majetku, najmenej informácií zverejňuje mesto Banská Bystrica a Trenčín, čo hodnotíme pomerne negatívne.

4.2. Čas zverejnenia informácií o predaji a prenájme hnutel'ného a nehnuteľného majetku

V rámci monitoringu sme sa zamerali taktiež na čas, teda koľko dní pred rozhodnutím mestá zverejňujú informácie o plánovanom predaji a prenájme majetku. Nasledujúce tabuľky poukazujú na čas zverejnenia týchto informácií.

Tabuľka 11: Čas zverejnenia informácií o predaji hnutel'ného a nehnuteľného majetku

Aký čas pred rozhodnutím o predaji majetku sú zverejňované o ňom informácie?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
14 dní	pred zasadnutím MsZ a po odpredaji	15 dní	min. 3 dni VZN – 14 dní	rôzne	2 mesiace	15 dní	5 dní

Na čas, kedy sú tieto informácie zverejnené pred rozhodnutím o prenájme majetku poukazuje nasledujúca tabuľka:

Tabuľka 12: Čas zverejnenia informácií o prenájme hnutel'ného a nehnuteľného majetku

Aký čas pred rozhodnutím o prenájme majetku sú zverejňované o ňom informácie?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
14 dní	-	15 dní	3 dni	15 dní	2 mesiace ¹³	15 dní	5 dní

4.2.1. Záver

Na základe získaných údajov možno povedať, že v prípade predaja majetku zverejňujú informácie dostatočne vopred mestá Bratislava, Košice, Nitra, Trenčín a Trnava. Naopak, čas zverejnenia informácií v meste Žilina možno hodnotiť ako krátky a v prípade miest Prešov a Banská Bystrica sú informácie o čase zverejnenia informácií pomerne nejasné. Čo sa týka času zverejňovania informácií o prenájme majetku, medzi mestá, ktoré zverejňujú tieto informácie dostatočne vopred patria Bratislava, Košice, Prešov, Trenčín a Trnava. Krátky čas pred rozhodnutím o prenájme majetku zverejňuje mesto Nitra a Žilina.

rokov; mesto Nitra zverejňuje tieto informácie v prípade prenájmu nad 24 mesiacov.

¹³ Pri prenájme nehnuteľného majetku

4.3. Dostupnosť ďalších súvisiacich informácií

Ďalej sme sa pozreli na to, či má dané krajské mesto k dispozícii a zverejňuje zoznam prípadov súvisiacich s jednotlivými formami nakladania s majetkom mesta. Z monitorovaných miest iba tri mestá vypracovávajú zoznamy prípadov predaja majetku – Nitra, Trnava a Žilina. Ostatné mestá tieto zoznamy nerobia. Mestá Nitra, Trnava a Žilina poskytli precízne vypracované zoznamy prípadov predaja majetku (za požadované obdobie – od 1.1.2004 do 1.12.2006) ako prílohu k dotazníku.

Tabuľka 13: Zoznam prípadov predaja majetku za obdobie od 1.1. 2004 do 1.12.2006

Mal monitorujúci zoznam prípadov predaja majetku k dispozícii?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
nie	nie	nie	áno	nie	nie	áno	áno

Tabuľka 14: Zoznam prípadov prenájmu majetku za obdobie od 1.1. 2004 do 1.12.2006

Mal monitorujúci zoznam prípadov prenájmu majetku k dispozícii?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
nie	nie	nie	áno	áno	nie	áno	áno

Čo sa týka vypracovávania zoznamov prípadov prenájmu majetku, zo sledovaných miest pripravujú tieto zoznamy mestá Nitra, Trnava, Žilina a Prešov. Mestá nám ochotne tieto zoznamy poskytli, mesto Prešov dovolilo nahliadnuť do týchto zoznamov. Ostatné mestá, tak ako pri zoznamoch prípadov predaja majetku, tieto zoznamy nepripravujú. Negatívne v tomto kontexte tak možno hodnotiť nasledovné mesta: Bratislava, Banská Bystrica, Košice a Trenčín.

4.4. Záver

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že čím viac miest zverejnenia dané mesto zvolí, a taktiež, čím skôr mestá informácie o predaji a prenájme uverejnia, tým lepšie pre záujemcov, t.j. potenciálni uchádzači majú viac možností a času sa o plánovanom prevode dozvedieť, viac možností sa bližšie oboznámiť s podmienkami a čas na prípadnú prípravu.

V tejto súvislosti možno konštatovať, že čo sa týka zámeru mesta predať hnutel'ný a nehnuteľný majetok, z krajských miest, ktoré zverejňujú tieto informácie na najmenej miestach možno spomenúť Banskú Bystricu a Žilinu. Pokiaľ ide o informácie o plánovanom prenájme majetku, najmenej informácií zverejňuje mesto Banská Bystrica a Trenčín, čo hodnotíme pomerne negatívne.

Čo sa týka času zverejnenia informácií, možno povedať, že v prípade predaja majetku mestá Bratislava, Košice, Nitra, Trenčín a Trnava zverejňujú tieto informácie dostatočne vopred pred rozhodnutím o plánovanom predaji. Mestá Bratislava, Košice, Prešov, Trenčín a Trnava zverejňujú informácie o prenájme majetku minimálne dva týždne vopred. Možno teda konštatovať, že v spomínaných mestách ide o transparentnejší a ústretovejší krok vo vzťahu k potenciálnym uchádzačom o plánovaný prevod majetku. V prípade mesta Žilina hodnotíme čas zverejnenia informácií v oboch prípadoch ako krátky a v prípade miest Banská Bystrica (v oboch prípadoch), Prešov (pri predaji) je tento čas zverejnenia nejasný.

Čo sa týka zoznamov prípadov predaja a prenájmu majetku, možno skonštatovať, že mestá ich vypracovávaním prispievajú k väčšej prehľadnosti dokumentácie ohľadom nakladania s majetkom. V tejto súvislosti pozitívne hodnotíme mestá Nitra, Trnava a Žilina pri oboch typoch zoznamov (aj čo sa týka spracovania) a mesto Prešov v prípade zoznamu prípadov prenájmu majetku. Ostatné mestá tieto zoznamy nepripravujú. Negatívne v tomto kontexte tak možno hodnotiť nasledovné mestá: Bratislava, Banská Bystrica, Košice a Trenčín. Najmenej sa, podľa výsledkov monitoringu, snaží o zverejňovanie informácií krajské mesto Banská Bystrica¹⁴.

5. Formy predaja a prenájmu majetku

Ako uvádza Staroňová a Sičáková-Beblavá (2006: 133), prevody vlastníckych práv obce na fyzické a právnické osoby sú odplatné a môžu sa realizovať:

- **obchodnou verejnou súťažou - výberovým konaním**
- **dražbou,**
- **osobitným prevodom** podľa zákona (napríklad pri predaji obecných bytov) alebo
- **priamym predajom.**

Všeobecné zásady obchodnej verejnej súťaže upravuje Obchodný zákonník a záleží na danom meste alebo obci, ako si stanoví konkrétne podmienky realizácie súťaže. Zákonník v súvislosti s vyhlásením súťaže stanovuje iba všeobecné kritériá; v § 282, ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka sa hovorí, že na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže je potrebné písomne všeobecným spôsobom vymedziť predmet požadovaného záväzku a zásady ostatného obsahu zamýšľanej zmluvy, určiť spôsob podávania návrhov, určiť lehotu, do ktorej možno návrhy podávať ako i lehotu na oznámenie vybraného návrhu a obsah podmienok je potrebné vhodným spôsobom uverejniť.

Keďže súťaženie je pri predaji či prenájme základom transparentného prístupu, v rámci monitoringu sme sa preto pozreli na to, či krajské mestá v období od 1.1.2004 do 31.12.2006 využívali verejnú obchodnú súťaž pri predaji a prenájme majetku. Informácie poskytuje nasledujúca tabuľka.

Tabuľka 15: Využívanie verejnej obchodnej súťaže (v.o.s.) pri predaji a prenájme hnutel'ného a nehnuteľného majetku (v období 1.1.2004 až 31.12.2006)

Využívanie v.o.s. na:	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Predaj hnutel'ného majetku	nie	nie	áno	áno	áno	nie	nie	nie
Predaj nehnuteľného majetku	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	nie
Prenájom hnutel'ného majetku	nie	nie	áno	áno	nie	nie	nie	nie
Prenájom nehnuteľného majetku	áno	áno	áno	áno	áno	nie	áno	nie

Monitoring ukázal, že Košice a Nitra používajú pri všetkých typoch nakladania s majetkom obchodnú verejnú súťaž. To však neznamená, že tak postupujú pri každej transakcii, konkrétnom prípade. Na zistenia ohľadom využívania tejto formy predaja majetku za obdobie od 1.1.2004 do 31.12. 2006 poukazujú nasledujúce tabuľky.

¹⁴ Mesto Banská Bystrica zverejňuje na najmenej miestach zo všetkých krajských miest, TIS nezískala z daného mesta dostatočné informácie týkajúce sa času zverejňovania pred rozhodnutím a mesto nerobí zoznamy predaja a prenájmu majetku.

Tabuľka č. 16: Percentuálne vyjadrenie počtu predajov majetku uskutočnených za obdobie 1.1.2004 až 31.12.2006 verejnou obchodnou súťažou

Koľko percent z celkového počtu predajov majetku sa uskutočnilo v období od 1.1.2004 do 31.12.2006 verejnou obchodnou súťažou?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Účelové štatistiky nevytvárajú kvôli veľkému množstvu zmlúv	1,6%	9%	5%	20%	Zanedbateľné %	5, 6%	Nevyužívala sa

Tabuľka č. 17: Percentuálne vyjadrenie objemu predaja majetku uskutočneného za obdobie 1.1.2004 až 31.12.2006 verejnou obchodnou súťažou

Koľko percent z celkového objemu predaja majetku sa uskutočnilo v období od 1.1.2004 do 31.12.2006 verejnou obchodnou súťažou?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Účelové štatistiky sa nevytvárajú kvôli veľkému množstvu zmlúv	1,55%	38%	8%	80%	Zanedbateľné %	12, 8%	Nevyužívala sa

S **obchodnou verejnou súťažou** v čase monitoringu nepracovalo mesto Žilina, čo hodnotíme ako negatívum. Trnava používa túto metódu len pri predaji nehnuteľného majetku. Banská Bystrica a Bratislava pracujú s touto metódou nakladania s majetkom len pri nehnuteľnom majetku. Prešov nepracuje s touto metódou pri prenájme hnutel'ného majetku. Prístupy krajských miest sa tak líšia. Pozitívne hodnotíme skutočnosť, že mesto Nitra a Bratislava majú vypracované pravidlá k forme organizovania verejných súťaží. Vo vzťahu k vyživaniu tejto formy výberu pri predaji hnutel'ného a nehnuteľného majetku pozitívne vnímame a hodnotíme mesto Prešov, kde bola verejná obchodná súťaž zo všetkých miest najviac využívanou formou predaja, t.j. 20% z celkového počtu predajov majetku a 80% z hodnoty predaja.

Niektoré monitorované obce využívali v spomínanom období ako **d'alsiu formu predaja** hnutel'ného (Bratislava, Trnava, Žilina a Nitra) alebo nehnuteľného majetku (Bratislava, Trnava, Žilina, Prešov) **priamy predaj**. Táto forma predaja by sa mala však využívať len mimoriadne, ak vzhľadom na nízku hodnotu vecí nie je možné použiť inú formu predaja, alebo ak výberové konanie bolo neúspešné, prípadne ak vzhľadom na okolnosti evidentne pripadá do úvahy len jeden uchádzač.

Ďalšou uvedenou formou predaja majetku bola pri hnutel'nom majetku **verejná ponuka** v meste Prešov. Pri predaji nehnuteľného majetku majú mestá Bratislava, Nitra, Košice, Trenčín uvedenú možnosť ako inú formu predaja využívať **dražbu** a v Nitre **ponukové konanie**.

Pomerne negatívnym zistením je aj skutočnosť, že krajské mestá sa nedostatočne venujú politike prenájmu. Napríklad v Trenčíne a Banskej Bystrici politika prenájmu predstavuje iba všeobecný rámec, bez úpravy konkrétnejších postupov nakladania s majetkom. V Prešove, Košiciach, Bratislave a Nitre nemajú formálne upravené formy výberu prenajímateľa nehnuteľného majetku a informačných povinností. Košice sa venujú téme prenájmu v *Pravidlách prenájmania majetku*

mesta Košice a venujú sa aj spôsobom prenájmu (dražba, výberové konanie a priame určenie nájomcu), ďalej hovoria o tom, kedy sa neprenajíma a kedy sa prenajímať majetok môže.

6. Osoby, resp. komisie oprávnené rozhodovať o predaji a prenájme majetku

Pri konkrétnom rozhodovaní o nakladaní s majetkom môžu zohrávať úlohu viacerí aktéri. Od primátora, mestského zastupiteľstva, poradných komisií a pod. Práva niektorých aktérov upravujú zákony, ďalšie práva relevantných aktérov závisia od rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Rozhodovaciú právomoc mestského zastupiteľstva v oblasti hospodárenia s majetkom obce ustanovuje zákon 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení tým, že im stanovuje určovať zásady hospodárenia s majetkom obce. Tak mestské zastupiteľstvo určuje, aké právomoci si ponechá a aké deleguje a na koho. Platí však, že (podľa zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí), že schváleniu mestským zastupiteľstvom musia podliehať:

- zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku
- zmluvné prevody vlastníctva hnutel'ného majetku nad hodnotu určenú obecným zastupiteľstvom
- nakladanie s majetkovými právami v určenej hodnote¹⁵.

Hlavné mesto SR Bratislava a mesto Košice si môžu podrobnejšie upraviť v štatúte mesta

- v akom rozsahu a v ktorých prípadoch podliehajú zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľného majetku zvereného do správy mestským časťami len schváleniu miestnymi zastupiteľstvami mestských častí; predtým je potrebný súhlas primátora.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že rozhodovacie modely sa v jednotlivých mestách môžu líšiť a v nasledujúcej časti sa bližšie pozrieme na rolu daných aktérov.

6.1. Primátor vs zastupiteľstvo/mestská rada

Právo obce nakladať s majetkom zahŕňa aj oprávnenie, aby v prípade, ak ide o prebytočný alebo neupotrebitel'ný majetok, hnutel'ný alebo nehnuteľný, mohla obec takýto majetok **predať alebo prenajať**. Finálne rozhodnutie o nakladaní s majetkom môže robiť primátor alebo mestské zastupiteľstvo, či mestská rada. Nasledujúce tabuľky poukazujú na mieru voľnosti primátora v rozhodovaní o uvedených otázkach za sledované obdobie.

Tabuľka 18: Predaj nehnuteľného majetku

Mesto/	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Primátor	-	-	-	-	-	-	-	-
Mestské zastupiteľstvo	vždy	vždy	vždy ¹⁶	vždy	vždy	vždy	vždy	vždy

O predaji nehnuteľného majetku a jeho prevode do vlastníctva inej osoby môže rozhodnúť výlučne obecné/mestské zastupiteľstvo. Ako vyplýva z informácií získaných monitoringom, vo všetkých mestách tomu tak je.

¹⁵ Zákon 138/1991 Zb. , § 9, ods. 2

¹⁶ Zmluvné prevody nehnuteľného majetku zvereného do správy mestskej časti schvaľuje, po predchádzajúcom súhlase primátora, miestne zastupiteľstvo mestskej časti – ide o pozemky do výmery 200 m² a objekty a stavby, ktorých hodnota nepresahuje 200 tisíc Sk

Tabuľka 19: Predaj hnutel'ného majetku

Mesto/	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Primátor	Do 100 tis.	Do 500 tis.	-	-	Do 500 tis.	Do 1 mil.	Do 150 tis. (od 150 tis. do 500 tis. Mestská rada)	Do 1,5 mil. Sk
Mestské zastupiteľstvo	Nad 100 tis.	Nad 500 tis.	Nad 1 mil.	Nad 500 tis.	Nad 500 tis.	Nad 1 mil.	Nad 500 tis.	Nad 1,5 mil. Sk

Čo sa týka predaja hnutel'ného majetku, tabuľka poukazuje na rôzne stupne voľnosti rozhodovania primátorom v jednotlivých mestách.

O **prenájme** môže rozhodovať mestské zastupiteľstvo alebo môže prenechať túto rozhodovaciu právomoc primátorovi.

Tabuľka 20: Prenájom hnutel'ného majetku

Mesto/	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Primátor	Do 100 tis.	Do 3 rokov	-	-	Do 5 rokov	Neupravené	Neprenajímajú	Neupravené
Mestské zastupiteľstvo	Nad 100 tis.	Nad 3 roky	Doba určitá, nad 10 rokov	Vždy	Nad 5 rokov	Neupravené	Neprenajímajú	Neupravené

Tabuľka 21: Prenájom nehnuteľného majetku

Mesto/	BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Primátor	Do 10 rokov	Do 3 rokov, do 300 m ²	-	-	Do 5 rokov	-	-	Neupravené
Mestské zastupiteľstvo	Nad 10 rokov	Nad 3 roky a nad 300 m ²	Doba určitá, nad 10 rokov	Doba dlhšia ako 2 roky	Nad 5 rokov	Nad nadobúdaciu hodnotu 1 mil. Sk	Doba nájmu nad 10 rokov ¹⁷	Neupravené

¹⁷ Pozemky konkrétnym záujemcom na odporúčenie Majetkovej komisie prechádzajú Mestskou radou; prenájom pozemkov za účelom výstavby, príp. na dobu určitú, presahujúcu 10 rokov, schvaľuje (na odporúčenie Majetkovej komisie) MsZ

Prenájom nehnuteľného majetku podlieha súhlasu mestského zastupiteľstva v Bratislave, Trnave a Košiciach (pri prenájme nad 10 rokov), Nitre (pri prenájme nad 24 mesiacov – do 24 mesiacov rozhoduje komisia), Banskej Bystrici (nad 3 roky a nad 300 m²), Prešove (pri prenájme nad 5 rokov), v Trenčíne (nad hodnotu 1 mil. Sk) a v Žiline, kde však nie sú v pôvodných Zásadách upravené stropy alebo hranice rozhodovania MsZ. Primátori jednotlivých krajských miest tak majú rôznu voľnosť pri rozhodovaní o prenájme majetku obce.

6.1.1. Záver

Krajské mestá ponechávajú rôznu mieru voľnosti pre rozhodovanie primátorom - bez vstupu a kontroly mestským zastupiteľstvom, čo na jednej strane zvyšuje flexibilitu, ale znižuje kontrolovateľnosť daných procesov. Z uvedených tabuliek napríklad vyplýva, že najväčšie právomoci pri nakladaní s majetkom mal za sledované obdobie primátor mesta Žilina.

Na mieru regulácie, ktorá podmieňuje priestor pre korupciu v daných oblastiach nakladania s majetkom miestnej samosprávy sa pozrieme v nasledujúcich častiach tejto hodnotiacej správy.

6.2. Komisie

Mestské zastupiteľstvo môže podľa zákona o obecnom zriadení zriaďovať komisie. Tieto majú plniť úlohu stálych alebo dočasných poradných, iniciatívnych a kontrolných orgánov. Sú zložené z poslancov mestského zastupiteľstva a z ďalších osôb zvolených zastupiteľstvom, pričom ich zloženie a úlohy vymedzuje mestské zastupiteľstvo.¹⁸

Z prieskumu vyplynulo, že všetky monitorované mestá si na **predaj nehnuteľného majetku** zriaďujú odborné komisie, o ktorých obsadení vždy rozhoduje mestské zastupiteľstvo, okrem mesta Žilina, v ktorom o obsadení týchto komisií rozhodoval primátor. Rozhodnutia týchto komisií nie sú záväzné, pretože komisie slúžia iba ako poradný orgán.

Tabuľka 22: Existencia odborných komisií na predaj nehnuteľného majetku

Zriaďujete na predaj nehnuteľného majetku odborné komisie?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno

Zo získaných údajov vyplynulo, že ide o stále finančné, majetkové alebo komisie pre správu, disponovanie alebo podnikanie s majetkom, ktoré pozostávajú z poslancov Mestského zastupiteľstva; v mestách Banská Bystrica, Nitra, Prešov a Trenčín sú členmi týchto komisií aj neposlanci MsZ. Obsadzovanie neposlancov do týchto komisií možno považovať za krok k väčšej transparentnosti, keďže títo môžu plniť aj kontrolnú úlohu pri rozhodovaní komisií¹⁹. Mestá nezriaďujú na predaj nehnuteľného majetku špeciálne odborné komisie, ktoré by sa zaoberali výlučne predajom nehnuteľného majetku, ale tento spadá pod agendu uvedených stálych komisií.

V súvislosti so zriaďovaním špeciálnych komisií je potrebné spomenúť mestá Bratislava, Košice, Nitra a Trenčín, ktoré zriaďujú osobitné komisie v prípade predaja majetku realizovaným

¹⁸ § 15 zákona 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.

¹⁹ Faktom však zostáva, že neposlancov musia odsúhlasiť poslanci a teda nemusia súhlasiť s niekým, kto by verejnú kontrolu vykonával seriózne.

Transparency International Slovensko

prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže. Tieto komisie na každý prípad predaja menuje primátor mesta, pričom ich obsadenie pozostáva z poslancov mestského zastupiteľstva, ako aj z odborných pracovníkov.

V prípade **predaja hnuteľného majetku** zriaďujú odborné komisie všetky mestá, okrem mesta Prešov, pričom o ich obsadení rozhoduje mestské zastupiteľstvo (v Banskej Bystrici, Košiciach a Nitre), MsZ a/alebo primátor (v Bratislave, Trenčíne a Trnave) a iba primátor v Žiline. Ako v predchádzajúcom prípade, rozhodnutia komisií nie sú záväzné, komisie sú poradným, doporučujúcim a iniciatívnym orgánom.

Tabuľka 23: Existencia odborných komisií na predaj hnuteľného majetku

Zriaďujete na predaj hnuteľného majetku odborné komisie?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
áno	áno	áno	áno	nie ²⁰	áno	áno	áno

Čo sa teda týka komisií na predaj hnuteľného majetku, vo všetkých vyššie spomenutých prípadoch ide o stále komisie, no v mestách Bratislava a Trnava (ide o vyrad'ovacie a inventarizačné komisie), a čiastočne aj v meste Trenčín (okrem finančnej a majetkovej komisie má poradnú a iniciatívnú úlohu aj škodová, likvidačná komisia), sú tieto komisie zároveň komisiami odbornými. V ostatných mestách spadá táto agenda pod majetkové, finančné komisie, resp. komisie pre správu majetku. V mestách Banská Bystrica, Nitra a Trenčín sú členmi stálych komisií aj neposlanci MsZ. Tak, ako pri predaji nehnuteľného majetku, niektoré mestá (Košice, Nitra) pri predaji hnuteľného majetku verejnou obchodnou súťažou zriaďujú osobitné komisie, pozostávajúce z poslancov MsZ a odborníkov.

Osoby obsadené v týchto komisiách rozhodujúcich o predaji hnuteľného a nehnuteľného majetku podliehajú špeciálnym povinnostiam upravujúcich konflikt záujmov v Bratislave, Trnave, Žiline, Nitre, Banskej Bystrici a Košiciach, v mestách Trenčín a Prešov uviedli odpoveď, že členovia komisií nepodliehajú špeciálnym povinnostiam týkajúcich sa regulácie konfliktu záujmov.

Tabuľka 24: Špeciálne povinnosti členov odborných komisií

O aké povinnosti ide?							
BA ²¹	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Podľa zákona 357/2004 Z.z. o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov v	Zákon č. 138/1991 Zb, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica a s majetkom štátu prenechaným do užívania mesta	podľa zákona 357/2004 Z.z. o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov	- podľa zákona 357/2004 Z.z. O ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov; VZN 2/1998 ²²	Členovia komisií nepodliehajú špeciálnym povinnostiam	Členovia komisií nepodliehajú špeciálnym povinnostiam	Povinnosti vyplývajúce zo zákona 357/2004 Z.z. o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov; pripravovaná novela Organizačného a rokovacieho poriadku MsZ	podľa zákona 357/2004 Z.z. o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov

²⁰ Predajom hnuteľného majetku sa zaoberá stála komisia iba v prípade, že hodnota majetku presiahne sumu 500 tisíc Sk.

²¹ Čl. 2 písm. p) zákona č. 357/2004 Z.z. (1) Tento ústavný zákon sa vzťahuje na funkcie poslancov mestských zastupiteľstiev a poslancov zastupiteľstiev mestských častí v Bratislave a v Košiciach

²² VZN 2/1998 sa vzťahuje na nehnuteľný majetok

Čo sa týka **prenájmu nehnuteľného majetku**, odborné komisie sa za sledované obdobie zriaďovali vo všetkých mestách, okrem mesta Žilina, pričom o ich obsadení rozhodovalo taktiež mestské zastupiteľstvo, mestá Bratislava a Prešov uviedli taktiež rozhodovaciu právomoc primátora. Iba v prípade mesta Prešov je to rozhodnutie záväzné, ostatné mestá uviedli, že komisie sú len poradným orgánom. Zasadnutia komisií nie sú verejné ani v jednom z monitorovaných miest. Zo zasadnutí týchto komisií sa vyhotovujú zápisy vo všetkých mestách; tieto síce nie sú zverejňované, ale sú dostupné na príslušnom úrade na vyžiadanie.

Tabuľka 25: Existencia odborných komisií na prenájom nehnuteľného majetku.

Zriaďujete na prenájom nehnuteľného majetku odborné komisie?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
áno	áno	áno	áno	áno	áno	áno	nie

Pokiaľ teda ide o komisie zaoberajúce sa **prenájomom nehnuteľného majetku**, okrem mesta Žilina, ktoré za sledované obdobie nemalo zriadenú takúto komisiu, ostatné mestá majú zriadené stále komisie. V meste Bratislava popri stálych komisiách zriaďujú aj osobitné poradné komisie primátora a špeciálnu poradnú komisiu na prenájom nehnuteľného majetku mesta (nebytových priestorov), ktorý nespadá pod agendu stálych komisií. Neposlanci sú členmi stálych komisií v mestách Banská Bystrica, Nitra, Prešov a Trenčín. V prípade miest Bratislava, Košice a Nitra sa pri realizácii prenájmu nehnuteľného majetku prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže zriaďujú osobitné komisie.

Osoby obsadené v komisiách, ktoré rozhodujú o prenájme nehnuteľného majetku podliehajú základným povinnostiam upravujúcich konflikt záujmov v mestách Bratislava, Banská Bystrica, Košice, Nitra a Trnava, a to tak, ako je uvedené v nasledujúcej tabuľke.

Tabuľka 26: Špeciálne povinnosti členov komisií.

O aké povinnosti ide?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Zákon č. 138/1991 Zb.	Zákon č. 138/91 Zb.	Zákon 357/2004 o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov	Zákon č. 357/2004 o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov; VZN 2/1998	Členovia komisií nepodliehajú špeciálnym povinnostiam	Členovia komisií nepodliehajú špeciálnym povinnostiam	Zákon 357/2004 o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov	nezriaďujú

Pokiaľ ide o **prenájom hnutel'ného majetku**, komisie ako poradné orgány (t.j. ich rozhodnutie nie je záväzné) sa zriaďujú v mestách Banská Bystrica, Košice, Nitra a Trenčín a sú obsadzované, tak ako v predošlých prípadoch, mestským zastupiteľstvom, prípadne primátorom. Ani v jednom zo spomenutých miest nie sú zasadnutia komisií verejné. Zo zasadnutí týchto komisií sa vyhotovujú zápisy v mestách Košice, Nitra, Trenčín, ktoré nie sú zverejňované, ale sú dostupné na príslušnom úrade na vyžiadanie.

Tabuľka 27: Existencia odborných komisií na prenájom hnutel'ného majetku.

Zriaďujete na prenájom hnutel'ného majetku odborné komisie?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA

Transparency International Slovensko

nie	áno	áno	áno	nie ²³	áno	nie	nie
-----	-----	-----	-----	-------------------	-----	-----	-----

V súvislosti s komisiami zaoberajúcimi sa **prenájom hnutel'ného majetku** v spomenutých mestách, vo všetkých ide o stále komisie (majetkové, finančné). Mestá Nitra a Trenčín majú vo svojich komisiách obsadených aj neposlancov MsZ. Rovnako, ako v prechádzajúcich prípadoch predaja a prenájmu majetku, mestá Košice a Nitra zriaďujú pri realizácii verejnej obchodnej súťaže osobitné komisie.

Osoby obsadené v týchto komisiách podliehajú základným povinnostiam upravujúcich konflikt záujmov v mestách Banská Bystrica, Košice a Nitra, a to, ako v predchádzajúcich prípadoch, povinnostiam vyplývajúcim zo zákona o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov.

Tabuľka 28: Špeciálne povinnosti členov komisií

Podliehajú takéto osoby špeciálnym povinnostiam upravujúcim konflikt záujmov pri výkone ich funkcie?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
-	áno	áno	áno	-	nie	-	-

6.2.1. Záver

Z informácií získaných monitoringom vyplynulo, že predaj a prenájom hnutel'ného nehnuteľného majetku vo väčšine prípadov spadá pod agendu stálych majetkových komisií, teda na jednotlivé typy predaja a prenájmu sa s výnimkou miest Bratislava, Trenčín a Trnava, nezriaďujú osobitné komisie, ktoré by sa zaoberali výlučne daným jedným typom nakladania s majetkom. Osobitne treba spomenúť mestá Bratislava (predaj a prenájom nehnuteľného majetku), Trenčín (predaj nehnuteľného majetku), a obzvlášť Košice a Nitru (vo všetkých prípadoch), ktoré zriaďujú špeciálne komisie zložené nielen z poslancov, ale i odborníkov, pri predaji a/alebo prenájme majetku realizovanom verejnou obchodnou súťažou. Túto skutočnosť hodnotíme pozitívne. Zároveň pozitívne hodnotíme obsadzovanie neposlancov do majetkových alebo finančných komisií v mestách Banská Bystrica, Nitra, Prešov a Trenčín, čo nepochybne prispieva k väčšej transparentnosti, vyváženosti a kontrolovateľnosti rozhodnutí komisií.

V súvislosti so zriaďovaním komisií treba taktiež osobitne spomenúť mesto Nitra, ktoré má pre prípady predaja a prenájmu majetku realizovaných prostredníctvom verejnej obchodnej súťaže nakonkrétnejšie upravenú túto oblasť. Pravidlá presne vymedzujú, z akých členov má komisia pozostávať²⁴ a zároveň hovoria o tom, že členmi komisie nesmú byť osoby blízke uchádzačom súťaže²⁵. Za negatívum však považujeme fakt, že údaje o vyhodnocovaní a členoch komisií nie sú verejne dostupné.

Zároveň treba poznamenať, že krajské mesta nevenujú dostatočnú pozornosť riešeniu prípadných konfliktov záujmov v prípade, keď ide o nakladanie s majetkom samosprávy. Okrem mesta Nitra sme v žiadnom zo sledovaných miest nenašli dokument, ktorý by jasne poukázal na prístup mesta

²³ Iba v prípade, že sa hnutel'ný majetok prenájma spolu s nehnuteľným majetkom, spadá prerokovávanie prenájmu pod stálu komisiu

²⁴ t.j. komisia musí byť najmenej 5 členná, 1 člen musí byť z komisie podnikateľskej činnosti, 1 člen z komisie správy mestského majetku, 1 člen za výbor mestskej časti z poslancov MsZ, kde sa nehnuteľnosť nachádza

²⁵ Člen komisie musí túto skutočnosť potvrdiť predložením čestného vyhlásenia vyhlasovateľovi súťaže.

k riešeniu tejto problematiky. Z uvedeného je možné urobiť záver, že riešenie konfliktu záujmov je v tejto oblasti viac formálnou, ako skutočne vynucovanou záležitosťou. Uvedené mestá teda neidú nad rámec zákonných povinností pri riešení konfliktu záujmov pri nakladaní s majetkom obce a túto problematiku nemajú (okrem mesta Nitra) upravenú v interných dokumentoch.

6.3. Kritériá výberu kupujúceho alebo nájomcu pri predaji a prenájme majetku

Na základe údajov získaných monitoringom, všetky mestá, okrem mesta Žilina, za sledované obdobie uviedli, že existujú vopred stanovené kritériá pre úspešného kupujúceho alebo nájomcu. Všetky mestá uviedli, že pri výbere nie je jediným rozhodujúcim faktorom cena. Na ďalšie zohľadňované faktory pri výbere kupujúceho alebo nájomcu poukazuje nasledujúca tabuľka.

Tabuľka 29: Ďalšie faktory, zohľadňované pri výbere kupujúceho alebo nájomcu

Aké iné faktory sa zohľadňujú?							
BA	BB	KE	NR	PO	TN	TT	ZA
Účel, výška investície	Účel	ÚzPM, plán rozvoja mesta	Zámer, účelnosť, potreby mesta	Potreby mesta	ÚzPM, účel využitia	Účel využitia	_ ²⁶

Informácie získané monitoringom indikujú, že mestá, okrem ceny, najčastejšie zohľadňujú pri výbere *účel využitia*. Mestá Košice a Trenčín uviedli aj *územný plán mesta*, mestá Nitra a Prešov *potreby mesta*. V tejto súvislosti možno poukázať na nejasnosť a vágnosť uvedených kritérií. Otázkou totiž zostáva, nakoľko spomínané faktory v skutočnosti odrážajú realitu, to znamená, nakoľko sa pri výbere kupujúceho alebo nájomcu zohľadňuje územný plán mesta a plán rozvoja miest, do akej miery sa týmto výberom sleduje dostupnosť služieb pre občanov či zabezpečuje občianska vybavenosť. Na základe toho možno poznamenať, že táto oblasť výberu kupujúceho alebo nájomcu by si zaslúžila osobitný výskum.

7. Vzťah mestského úradu k rozpočtovým a príspevkovým organizáciám mesta v danej agende

Ako uvádza Staroňová a Sičáková-Beblavá (2006: 127), „v poslednom období výrazne vzrástlo využívanie obecného majetku v súvislosti s podnikateľskou činnosťou obce. Obecné podnikanie však nemožno stotožňovať len s existenciou vlastnej podnikateľskej činnosti obce alebo činnosťou podnikov s majetkovou účasťou obce. V širších súvislostiach je chápané ako činnosť, pri ktorej je obecný majetok v pohybe a prináša efekty, buď v podobe zisku resp. peňažných príjmov, alebo v podobe uspokojovania potrieb obyvateľov obce či vytvárania vhodného prostredia pre podnikateľskú aktivitu rôznych vlastníckych vzťahov“. Počty uvedených typov organizácií sme uviedli v tabuľke č.1. V rámci tohto monitoringu sa preto venujeme aj uvedeným organizáciám a ich vzťahom k mestskému úradu, politickému vedeniu mesta.

²⁶ Mesto Žilina neuviedlo odpoveď, v čase medzi uskutočnením volieb a monitoringom sa nič nepredávalo.

7.1. Rozpočtové a príspevkové organizácie miest

Rozpočtové organizácie (RO) sú právnické osoby obce, ktoré sú svojimi príjmami a výdavkami zapojené na štátny rozpočet a rozpočet obce. Hospodária samostatne podľa schválených rozpočtov s prostriedkami, ktoré im určí obec v rámci svojho rozpočtu²⁷.

Príspevkové organizácie (PO) sú právnické osoby obce, ktorých menej ako 50 % výrobných nákladov je pokrytých tržbami, a ktoré sú na štátny rozpočet a rozpočet obce zapojené príspevkom. Platia pre ne finančné vzťahy určené obcou v rámci ich rozpočtov²⁸.

Žiadne z monitorovaných miest nemá vlastnú politiku – dokument, ktorým by sa riadili pri predaji hnutel'ného alebo nehnuteľného majetku v RO a PO. Rovnako, tieto organizácie si nevytvárajú vlastnú politiku pri prenájme hnutel'ného alebo nehnuteľného majetku. Politika predaja a prenájmu hnutel'ného a nehnuteľného majetku teda spadá pod dokumenty, ktorými sú upravené politiky predaja a prenájmu majetku mesta vo všeobecnosti.

²⁷ § 21, ods. 1 zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov

²⁸ § 21, ods. 2 zákona č. 523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zoznam použitých skratiek:

MsZ – Mestské zastupiteľstvo
PO – príspevkové organizácie
RO – rozpočtové organizácie
TIS – Transparency International Slovensko
ÚzPM – Územný plán mesta
V.O.S. - verejná obchodná súťaž
VZN – Všeobecne záväzné nariadenie
Zásady – Zásady nakladania a hospodárenia s majetkom

Skratky krajských miest:

BA - Bratislava
BB – Banská Bystrica
KE - Košice
NR - Nitra
PO - Prešov
TN - Trenčín
TT - Trnava
ZA - Žilina

Zoznam anketárov:

Bratislava – *Peter Filin*

Banská Bystrica – *Miroslava Pagáčová*

Košice – *Martin Gbúr*

Nitra – *Miroslava Pagáčová*

Prešov – *Michal Frank*

Trenčín – *Peter Filin*

Trnava – *Hana Halmešová*

Žilina – *Hana Halmešová*

Použité zdroje:

Literatúra:

Beblavý, M. - Sičáková – Beblavá, E. (2006). Inštitucionálne dilemy pri zabezpečení verejných služieb. Bratislava: Transparency International Slovensko.

Staroňová K., Sičáková – Beblavá, E. (eds.) (2006). *Princíp 2: Efektívne spravovanie*. In: Verejná politika a miestna samospráva: Štyri princípy spravovania. Bratislava: Institute of Public Policy, FSEV.

Zákony:

Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení.
<http://www.ondrias.sk/storage/zriadenie.pdf>

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
<http://www.ondrias.sk/storage/majetok.pdf>

Obchodný zákonník č. 513/1991 Zb.
<http://www.exekutor.sk/poradna/obchodny.htm>

Internetové zdroje:

Internetové stránky monitorovaných miest:

Bratislava - www.bratislava.sk

Banská Bystrica - www.banskabystrica.sk

Košice - www.kosice.sk

Nitra - www.nitra.sk

Prešov – www.presov.sk

Trenčín - www.trencin.sk

Trnava - www.trnava.sk

Žilina - www.zilina.sk

Iné zdroje:

Vnútroorganizačné dokumenty jednotlivých miest