

JUDr. Mária SOTOLÁŘOVÁ
advokát

zapísaný v zozname advokátov vedenom Slovenskou advokátskou komorou pod č. 0817

ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA
040 01 Košice, Južná trieda č. 1

tel./zázn.: 055/622 79 17
tel./fax : 055/622 79 16

E-mail: sotolar@sotolar.sk

Sp. zn.: KIS 10/12 Sm

V Košiciach dňa 23.5.2022

Titl.

Do rúk primátora

Mestský úrad

Gbely

Vec : Odborné právne stanovisko

V rámci zmluvy o poskytovaní právnej pomoci na základe Vašej žiadosti som preštudovala príslušnú právnu úpravu a literatúru ako aj doložené podklady a na základe toho podávam vo veci toto

o d b o r n é p r á v n e s t a n o v i s k o

Predmet

Predmetom tohto stanoviska je posúdenie postupu mesta pri predaji pozemku mesta postupom podľa § 9a ods.8 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za cenu 4,- €/m² , pričom mesto v súčasnom období predáva stavebné pozemky za vyvolávaciu cenu 39,- EUR/m² a návrhy na kúpu pozemku sú predkladané aj do výšky 50 EUR.

Skutkový stav

Dňa 19.4.2021 bolo mestu doručená žiadosť Cood Choice , s.r.o., Potočná 295, Skalica o odkúpenie časti pozemkov prilahlých k bývalej Pizzérii Gbely, ktorú má spoločnosť vo svojom vlastníctve. Prílohou je geometrický plán zo dňa 10.8.2021 na odčlenenie pozemkov parc. č. 1153/411,13,20,21 a určenie vlastníckych práv k pozemku 1153/20.Podľa priloženého podnikateľského zámeru tejto spoločnosti zámerom je prestavba , prístavba bývalej pizzérie na 1-poschodí 4x nájomný byt na prízemí potravinárska výroba, kaviareň. Mesto podalo k žiadosti zamietavé stanovisko a to z viacerých dôvodov. V danom prípade pre územie v okolí bývalej Pizzerie – zastavanosť územia je vo výške 83%, čo znamená, že nie je možné tento pozemok

zastavať, tak ako bolo žiadateľom v písomnom doplnení žiadosti uvedené. Na pozemkoch sa nachádza aj plynové potrubie a telekomunikačný kábel a odsúhlasená trasa plánovanej stavby „SA_Gbely Naftárska rekonštrukcia TS 13-5, VNK, TS, NNK“

Napriek zamietavému stanovisku mesta mestské zastupiteľstvo konané dňa 14.3.2022 prijalo uznesenie o predaji žiadateľom požadovaného majetku mesta podľa § 9a ods.8 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov za cenu 4,- €/m². Primátor mesta pozastavil výkon uvedeného uznesenia. Na rokovanie mestského zastupiteľstva zvolaného na 13.6.2022 už p. T.P predložil opätovný návrh na schválenie tohto predaja za rovnakú cenu 4,- €/m² a opätovne podľa § 9a ods.8 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov .

Právna úprava a právny rozbor

Predaj majetku mesta upravuje zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Podľa § 9a ods.1 cit. zákona platí, že prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

Zákon o majetku obcí v ust. § 9a ods.8 zároveň určuje výnimky z tohto postupu.

Mestské zastupiteľstvo o prijalo uznesenie o predaji majetku obce podľa § 9a ods.8 písm. b) cit. zákona. Uvedené ustanovenie zákona o majetku obcí umožňuje predaj pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou.

Účelom tohto ustanovenia je ul'ahčiť vlastníkovi stavby majetkovoprávne usporiadanie pozemku pod jeho stavbou. Preto sa výnimka z režimu vytvorenia súťažného a trhového prostredia vzťahuje len na prevod pozemku zastavaného stavbou do vlastníctva vlastníka stavby. Zákon súčasne umožňuje previesť spolu s týmto zastavaným pozemkom do vlastníctva kupujúceho aj príľahlú plochu. Príľahlá plocha je zákonom definovaná tým, že svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou. Preto nie je možné ako príľahlú plochu chápať akýkoľvek pozemok susediaci so stavbou kupujúceho, ale len pozemok, ktorý je svojou polohou a využitím priamo určený na výkon vlastníckych práv ku konkrétnej stavbe. **Uvedené ustanovenie takisto nie je možné použiť na prevod vlastníctva len samotnej príľahlej plochy k zastavanému pozemku, ak je zastavaný pozemok už vo vlastníctve vlastníka stavby. Otázku, či určitý pozemok tvorí príľahlú plochu k zastavanému pozemku, je potrebné posudzovať osobitne v každom konkrétnom prípade. Kritériom príľahlého pozemku by mala byť skutočnosť, že bez tohto pozemku nie je možné bezproblémové a nerušené užívanie konkrétnej stavby.** Predovšetkým by malo ísť o nehnuteľnosti, ktoré tvoria jeden ucelený areál, napr. rodinný dom s dvorom alebo záhradkou a pod.

Postup predaja podľa § 9a ods.8 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyžaduje, aby išlo o pozemky zastavané stavbou vo vlastníctve žiadateľa a príľahlé, bez ktorých nie je možné bezproblémové a nerušené užívanie konkrétnej stavby, čo je nutné preukázať a odôvodniť. Pokiaľ by išlo len o príľahlé pozemky, potom tento postup nie je možný vôbec.

Aj pri predaji majetku mesta podľa § 9a ods.8 písm. b) zákona o majetku obcí musí byť cena stanovená tak, aby bol dodržaný princíp hospodárneho nakladania s majetkom mesta.

Podľa § 9a ods. 10 zákona o majetku obcí osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmto zákonom dotknuté.

Právna úprava štátnej pomoci je obsiahnutá

- **v zákone č. 358/2015 Z. z.** o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci) v platnom znení.
- **v legislatíve EÚ pre oblasť štátnej pomoci :**

NARIADENIE RADY (EÚ) 2015/1588 z 13. júla 2015 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na určité kategórie horizontálnej štátnej pomoci – kodifikované znenie implementačného nariadenia 994/98

Procedurálne pravidlá

- **NARIADENIE RADY (EÚ) 2015/1589 z 13. júla 2015** stanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 108 Zmluvy o fungovaní európskej únie – kodifikované znenie procedurálneho nariadenia Rady č.659/99
- **NARIADENIE KOMISIE (ES) č. 794/2004 z 21. apríla 2004**, ktorým sa vykonáva nariadenie Rady (ES) č.659/1999 ustanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 93 Zmluvy o ES
- **NARIADENIE KOMISIE (EÚ) 2015/2282 z 27.novembra 2015**, ktorým sa mení nariadenie (ES) 794/2004 , pokiaľ ide o oznamovacie a informačné formuláre

Pravidla Európskej únie pre minimálnu pomoc:

- **Nariadenie Komisie (EÚ) č. 1407/2013 z 18. decembra 2013** o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie **na pomoc de minimis** (Ú.v. EÚ L 352, 24.12.2013).zmena : Nariadenie komisie (EÚ) 2020/972 z 2. júla 2020, ktorým sa mení nariadenie (EÚ) č. 1407/2013, pokiaľ ide o predĺženie jeho platnosti, a ktorým sa mení nariadenie (EÚ) č. 651/2014, pokiaľ ide o predĺženie jeho platnosti a príslušné úpravy
- **Nariadenie Komisie (EÚ) č. 360/2012 z 25. apríla 2012** o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis **v prospech podnikov poskytujúcich služby všeobecného hospodárskeho záujmu** (Ú.v. EÚ L 114, 26.4.2012), zmena : Nariadenie Komisie (EÚ) 2020/1474 z 13.októbra 2020, ktorým sa mení nariadenie EÚ č. 360/2012, pokiaľ ide o predĺženie obdobia jeho uplatňovania a časovo obmedzené výnimky pre podniky v ťažkostiach s cieľom zohľadniť dôsledky pandémie COVID-19
- **Nariadenie Komisie (EÚ) č. 1408/2013 z 18. decembra 2013** o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis **v sektore poľnohospodárstva** (Ú.v. EÚ L 352, 24.12.2013), zmena : Nariadenie Komisie (EÚ) 2019/316 z 21. februára 2019, ktorým sa mení nariadenie (EÚ) č. 1408/2013 o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis v sektore poľnohospodárstva

- **Nariadenie Komisie (EÚ) č. 717/2014 z 27. júna 2014** o uplatňovaní článkov 107 a 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie na pomoc de minimis **v sektore rybolovu a akvakultúry** (Ú.v. EÚ L 190, 28.6.2014).

Podľa § 6 ods. 2 písm. d) zák. č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci) v platnom znení nepriamou formou pomoci je poskytnutie výhody príjemcovi v nepeňažnej forme, a to predaj nehnuteľného majetku štátu, vyššieho územného celku alebo obce za cenu nižšiu, ako je trhovú cenu.

Príjemcom pomoci je podľa § 5 ods. 2 zák. č. 358/2015 Z. z. ten, kto vykonáva hospodársku činnosť bez ohľadu na právnu formu a spôsob financovania a v koho prospech bol vykonaný právny úkon, ktorý ho oprávňuje na získanie pomoci. Na účely tohto zákona sa hospodárskou činnosťou rozumie každá činnosť, ktorá spočíva v ponuke tovaru alebo služieb alebo v ponuke tovaru a služieb na trhu.

Podľa § 4 zák. č. 358/2015 Z. z. minimálnu pomoc možno poskytnúť podľa osobitných predpisov upravujúcich príslušné opatrenia pomoci, (napr. zákon č. 5/2004 Z.z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,) ak sú v súlade s pravidlami Európskej únie pre minimálnu pomoc:

V súvislosti s predajom budov a pozemkov verejnoprávnymi orgánmi vydala Európska komisia **Oznámenie o prvkoch štátnej pomoci pri predaji pozemkov a budov verejnoprávnymi orgánmi (97/C 209/03) (Ú. v. ES C 209, 10.7.1997)**. Komisia vypracovala všeobecné usmernenie, ktoré má pomôcť zvládať predaje pozemkov a budov takým spôsobom, ktorý nie je štátnou pomocou. Obce by mali predaj nehnuteľného majetku realizovať v ponukovom konaní, ktoré je dostatočne propagované, otvorené a nepodmienené, porovnateľné s dražbou, ktoré akceptuje najlepšiu alebo jedinou ponuku a za trhovú cenu, aby nedochádzalo k poskytovaniu štátnej pomoci.

Členské štáty by mali taktiež Komisii oznamovať akýkoľvek predaj, ktorý nebol uzatvorený na základe ponukového konania a predaj realizovaný za cenu nižšiu ako je trhovú hodnotu predávaného majetku. Postup pri notifikácii štátnej pomoci upravuje § 9 zák. č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci) v platnom znení.

V nadväznosti na výšku štátnej pomoci sú zákonom č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci) v platnom znení dané povinnosti pre poskytovateľa štátnej pomoci - mesto Gbely a pre prijímateľa štátnej pomoci – nadobúdateľa daných pozemkov.

Za nesplnenie povinností podľa citovaného zákona je koordinátor pomoci - Protimonopolný úrad Slovenskej republiky podľa § 15 ods.1 cit. zákona oprávnený uložiť pokutu do 35 000 eur ak mesto poruší povinnosť:

podľa § 8 ods. 2 a 3:

„(2) Pred poskytnutím štátnej pomoci ad hoc je poskytovateľ štátnej pomoci povinný požiadať koordinátora pomoci o stanovisko, či príslušné opatrenie štátnej pomoci spĺňa podmienky na jeho poskytnutie podľa osobitných predpisov pre skupinové výnimky¹²⁾ alebo podľa osobitných predpisov pre poskytovanie služieb vo verejnom záujme¹³⁾ alebo podlieha schváleniu Európskou komisiou. Stanovisko k takýmto návrhom zasiela koordinátor pomoci poskytovateľovi štátnej pomoci do 30 dní po doručení návrhu. Takéto stanovisko koordinátora

pomoci je pre poskytovateľa štátnej pomoci záväzná.

(3) Pred poskytnutím minimálnej pomoci ad hoc je poskytovateľ minimálnej pomoci povinný požiadať koordinátora pomoci o stanovisko, či príslušné opatrenie spĺňa podmienky na poskytnutie minimálnej pomoci podľa osobitných predpisov pre minimálnu pomoc. 2) *Stanovisko k takýmto návrhom zasiela koordinátor pomoci poskytovateľovi minimálnej pomoci do 30 dní po doručení návrhu. Takéto stanovisko koordinátora pomoci je pre poskytovateľa minimálnej pomoci záväzná.*

podľa § 9 ods. 2, 4 a 6:

(2) Poskytovateľ štátnej pomoci je povinný postupom podľa odsekov 4 a 5 podať pred poskytnutím štátnej pomoci žiadosť o schválenie poskytnutia štátnej pomoci Európskou komisiou (ďalej len "notifikácia").

(4) Notifikáciu predkladá poskytovateľ štátnej pomoci koordinátorovi pomoci. Obsah a forma notifikácie musí byť v súlade s osobitnými predpismi pre štátnu pomoc. 14) *Poskytovateľ štátnej pomoci je povinný predkladať notifikáciu koordinátorovi pomoci aj v elektronickej podobe.*

(6) Koordinátor pomoci je pri posudzovaní notifikácie oprávnený vyžiadať od príslušných poskytovateľov štátnej pomoci, podnikateľov, štátnych orgánov, obcí, vyšších územných celkov a iných právnických osôb informácie, ktoré sú potrebné na posúdenie súladu poskytnutia štátnej pomoci s osobitnými predpismi pre štátnu pomoc; tieto osoby sú povinné koordinátorovi pomoci poskytnúť úplné, správne a pravdivé informácie v požadovanom termíne.

podľa § 13 ods. 3:

„(3) Poskytovateľ minimálnej pomoci je povinný pred poskytnutím minimálnej pomoci overiť v centrálnom registri, či jej poskytnutím nedôjde k

a) prekročeniu limitu minimálnej pomoci jedinému podniku, 19)

b) prekročeniu limitu minimálnej pomoci v sektore poľnohospodárstva a v sektore rybného hospodárstva, ktorý pre Slovenskú republiku ustanovuje osobitný predpis Európskej únie pre minimálnu pomoc. 21)“

podľa § 16 ods. 3 a 4 :

(3) Koordinátor pomoci je oprávnený informácie a správy podľa odsekov 1 a 2 vyžiadať od príslušných poskytovateľov, podnikateľov, štátnych orgánov, obcí, vyšších územných celkov a iných právnických osôb; tieto osoby sú povinné koordinátorovi pomoci poskytnúť úplné, správne a pravdivé informácie v požadovanom termíne a rozsahu.

(4) Poskytovateľ štátnej pomoci je povinný do konca februára kalendárneho roka poskytnúť koordinátorovi pomoci správu o ním poskytnutej štátnej pomoci za predchádzajúci kalendárny rok.

Za nesplnenie povinností podľa citovaného zákona je koordinátor pomoci-Protimonopolný úrad Slovenskej republiky podľa § 15 ods. 2 cit. zákona povinný uložiť pokutu do 35 000 eur ak mesto poruší povinnosť porušil povinnosť

podľa § 12 ods. 1 a 3:

(1) Poskytovateľ štátnej pomoci je povinný do centrálného registra zaznamenávať údaje o poskytnutej štátnej pomoci a údaje o príjemcovi štátnej pomoci prostredníctvom elektronického formulára, a to v rozsahu a v štruktúre podľa osobitných predpisov pre štátnu pomoc. 17) *Tieto údaje je poskytovateľ štátnej pomoci povinný do centrálného registra zaznamenať do šiestich mesiacov odo dňa poskytnutia štátnej pomoci.*

(3) Povinnosť podľa odseku 1 sa vzťahuje rovnako na vykonávateľa schémy, ak zaznamenáva údaje do centrálného registra podľa schémy štátnej pomoci.

podľa § 13 ods. 2 a 5:

(2) Poskytovateľ minimálnej pomoci je povinný údaje podľa odseku 1 zaznamenať do

centrálneho registra do piatich pracovných dní odo dňa poskytnutia minimálnej pomoci.

(5) Povinnosť podľa odsekov 1 až 3 sa vzťahuje rovnako na vykonávateľa schémy, ak zaznamenáva údaje do centrálneho registra podľa schémy minimálnej pomoci

Základné pravidlá poskytovania pomoci ad hoc upravuje § 8 zákona č. 358/2015

Z. z. takto :

„(1) Pomocou ad hoc sa rozumie pomoc, ktorá sa neposkytuje podľa schémy pomoci a možno ju poskytnúť, ak je v súlade s osobitnými predpismi pre skupinové výnimky¹²⁾ alebo s osobitnými predpismi pre poskytovanie služieb vo verejnom záujme¹³⁾ alebo ak je schválená Európskou komisiou.

(2) Pred poskytnutím štátnej pomoci ad hoc je poskytovateľ štátnej pomoci povinný požiadať koordinátora pomoci o stanovisko, či príslušné opatrenie štátnej pomoci spĺňa podmienky na jeho poskytnutie podľa osobitných predpisov pre skupinové výnimky¹²⁾ alebo podľa osobitných predpisov pre poskytovanie služieb vo verejnom záujme¹³⁾ alebo podlieha schváleniu Európskou komisiou. Stanovisko k takýmto návrhom zasiela koordinátor pomoci poskytovateľovi štátnej pomoci do 30 dní po doručení návrhu. Takéto stanovisko koordinátora pomoci je pre poskytovateľa štátnej pomoci záväzné.

(3) Pred poskytnutím minimálnej pomoci ad hoc je poskytovateľ minimálnej pomoci povinný požiadať koordinátora pomoci o stanovisko, či príslušné opatrenie spĺňa podmienky na poskytnutie minimálnej pomoci podľa osobitných predpisov pre minimálnu pomoc.²⁾ Stanovisko k takýmto návrhom zasiela koordinátor pomoci poskytovateľovi minimálnej pomoci do 30 dní po doručení návrhu. Takéto stanovisko koordinátora pomoci je pre poskytovateľa minimálnej pomoci záväzné.“

Pri minimálnej pomoci je rozhodujúce, aby bol dodržaný príslušný maximálny strop minimálnej pomoci pre jediného príjemcu za tri fiškálne roky. Strop minimálnej pomoci je stanovený rozdielne v jednotlivých nariadeniach Európskej komisie upravujúcich problematiku minimálnej pomoci.

V prípade predaja pozemkov mesta pod trhovú cenu mesto Gbely pred poskytnutím pomoci :

- písomne informuje žiadateľa o kúpu pozemkov o tom, že pri predaji pozemkov pod trhovú cenu ide o minimálnu pomoc a o predpokladanej výške minimálnej pomoci, výslovne uvedie odkaz na príslušné nariadenie upravujúce pravidlá minimálnej pomoci, jeho názov a údaje o uverejnení v Úradnom vestníku
- preverí u žiadateľa, či poskytnutím tejto pomoci nebude prekročený maximálny strop minimálnej pomoci – podľa údajov z Centrálneho registra poskytnutej pomoci a
- vyzve žiadateľa:
na predloženie písomného vyhlásenia o akejkoľvek inej minimálnej pomoci prijatej na základe nariadenia upravujúceho pravidlá minimálnej pomoci, na základe ktorého sa minimálna pomoc poskytuje alebo na základe iných predpisov o minimálnej pomoci počas predchádzajúcich dvoch fiškálnych rokov a prebiehajúceho fiškálneho roka.
na predloženie písomného vyhlásenia, že nepatrí do skupiny podnikov, ktoré s ním

tvoria jeden podnik. Ak je príslušný podnik súčasťou skupiny podnikov, ktoré spolu tvoria jediný podnik, takýto podnik predkladá predmetné vyhlásenie za všetkých členov skupiny, na predloženie písomného vyhlásenia, že nie je podnikom, voči ktorému sa nárokuje vrátenie pomoci na základe predchádzajúceho rozhodnutia Komisie, ktorým bola predchádzajúca pomoc označená za nezákonnú a nezlučiteľnú s vnútorným trhom

- **podá žiadosť o stanovisko na Protimonopolný úrad Slovenskej republiky**
- Protimonopolný úrad Slovenskej republiky zašle obci stanovisko o prípustnosti poskytnutia pomoci **do 30 dní** od doručenia jej žiadosti. Takéto stanovisko koordinátora pomoci je pre obec ako poskytovateľa minimálnej pomoci **záväzná**.

Údaje o poskytnutej pomoci a údaje o príjemcovi minimálnej pomoci je mesto povinné zaznamenávať do Centrálného registra poskytnutej pomoci do piatich pracovných dní odo dňa poskytnutia minimálnej pomoci.

Je potrebné poukázať na to, že v súlade s čl. 14 nariadenia Rady (ES) č. 659/1999 z 22. marca 1999 ustanovujúce podrobné pravidlá na uplatňovanie čl. 108 zmluvy o fungovaní Európskej únie sa môže od príjemcu požadovať vrátenie každej neoprávnene poskytnutej pomoci.

Mesto dalo k predaju zamietavé stanovisko z viacerých dôvodov, porušenia územného plánu mesta, rozporu so zákonom a pre rozpor s verejným záujmom.

Podľa § 26 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov platí :

„Poslanec skladá sľub, ktorý znie: "Sľubujem na svoju česť a svedomie, že budem riadne plniť svoje povinnosti, ochraňovať záujmy obce, dodržiavať Ústavu Slovenskej republiky, ústavné zákony, zákony a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy, a pri výkone svojej funkcie poslanca obecného zastupiteľstva ich budem uplatňovať podľa svojho najlepšieho vedomia a svedomia."

Poslanci pri svojom rozhodovaní sú povinní v zmysle sľubu poslanca, ktorý zložili dodržiavať Ústavu Slovenskej republiky, ústavné zákony, zákony a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy, tiež ochraňovať záujmy mesta.

S úctou

JUDr. Mária Sotolářová
advokátka