

# MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **07. 02. 2019**

## **Návrh**

**na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 zo dňa 25.05.2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov**

---

### **Predkladateľ:**

Ing. arch. Matúš Vallo, v. r.  
primátor

### **Zodpovedný:**

Ing. Ctibor Košťál, v. r.  
riaditeľ magistrátu

### **Spracovateľ:**

Mgr. Tomáš Szabo, v. r.  
riaditeľ sekcie správy nehnuteľností

JUDr. Michal Ovsaník, v. r.  
vedúci oddelenia nájomného bývania

### **Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu s uznesením MsR
3. Protest prokurátora proti uzneseniu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 z 25.05.2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov
4. Odpis uznesenia MsZ č. 1101/2018
5. Výpis z komisie MsZ

## Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **schvaľuje**

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 zo dňa 25.05.2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, takto:

Text:

„Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

schvaľuje

metodiku ...“,

sa nahrádza textom:

„Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

metodiku ...“.

## Dôvodová správa

Dňa 25.05.2017 Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy prijalo uznesenie č. 858/2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „metodika“).

Základom pre prijatie metodiky je povinnosť hlavného mesta od 01.01.2017 platiť vlastníkom reštituovaných bytov finančné kompenzácie ako rozdiel medzi trhovým nájomným a regulovaným nájomným. Táto povinnosť je obsiahnutá v § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z.z.“), v zmysle ktorého:

*„Ak obec neposkytne bytovú náhradu podľa odsekov 1 až 3, každý mesiac zaplatí prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného podľa § 4 ods. 1 až do poskytnutia bytovej náhrady; povinnosť žiadateľa platiť nájomné tým nie je dotknutá. Tento nárok si uplatní prenajímateľ od obce písomnou žiadosťou; prílohou žiadosti sú podklady preukazujúce odôvodnenosť výšky nároku.“*

Nakoľko povinnosť obsiahnutá v zákone č. 260/2011 Z.z. je definovaná veľmi stručne bez bližších definícií, čo treba rozumieť pod trhovým nájomným, akými dokladmi treba preukázať nárok na kompenzáciu a pod., bolo nevyhnutné prijať pravidlá pre výpočet a vyplácanie kompenzácií. Z uvedeného dôvodu bola prijatá mestským zastupiteľstvom metodika.

Dňa 02. novembra 2017 bol hlavnému mestu Slovenskej republiky Bratislave v zmysle § 23 ods. 1 v spojení s § 26 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o prokuratúre“), od Krajskej prokuratúry Bratislava doručený protest prokurátora proti uzneseniu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 z 25.05.2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „uznesenie“).

Prokurátor v proteste žiada zrušenie napadnutého uznesenia z dôvodu jeho nezákonnosti.

V zmysle § 23 ods. 1 zákona o prokuratúre prokurátor je oprávnený podať protest proti správny aktom orgánov verejnej správy uvedeným v § 21 ods. 1 písm. a), ktorými bol porušený zákon alebo iný všeobecne záväzný právny predpis.

V zmysle § 26 zákona o prokuratúre:

- (1) Protest proti uzneseniu orgánu územnej samosprávy môže prokurátor podať do troch rokov od jeho prijatia.
- (2) Protest podáva prokurátor orgánu územnej samosprávy, ktorý uznesenie prijal.
- (3) Ak orgán územnej samosprávy zistí, že protest je dôvodný, napadnuté uznesenie zruší alebo podľa povahy veci zmení.
- (4) Ak sa orgán územnej samosprávy domnieva, že protest nie je dôvodný, uznesením mu nevyhoví.

*(5) Orgán územnej samosprávy je povinný rozhodnúť o proteste prokurátora do 60 dní od jeho doručenia. V rovnakej lehote je povinný o tom upovedomiť prokurátora.*

*(6) Ak orgán územnej samosprávy nevyhoví protestu prokurátora, je prokurátor oprávnený podať proti uzneseniu žalobu na správny súd podľa osobitného predpisu.<sup>2)</sup>*

Prokurátor uznesenie napáda z dôvodu, že podľa jeho právneho názoru prijatím uznesenia Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „mestské zastupiteľstvo“) zasiahlo do kompetencie primátora hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „primátor“), pretože v zmysle platných právnych predpisov – zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), zákon č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v platnom znení (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) a Štatút hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „Štatút“) – mestské zastupiteľstvo nie je oprávnené na schvaľovanie metodiky pre výpočet a vyplácanie kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z.z.“). Nakoľko mestské zastupiteľstvo je oprávnené rozhodovať výlučne vo veciach zverených mu do kompetencie zákonom, resp. štatútom a daná právomoc mu zverená nebola, mal rozhodnúť primátor. Schválením uznesenia č. 858/2017 z 25.05.2017 mestské zastupiteľstvo zasiahlo do kompetencia primátora.

Podľa § 11 ods. 5 písm. d) zákona o hlavnom meste mestskému zastupiteľstvu je vyhradené určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

V zmysle čl. 7 ods. 6 Štatútu mestskému zastupiteľstvu je vyhradené určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a schvaľovať najdôležitejšie úkony (čl. 80 ods. 2 a 3) týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

Podľa právneho názoru prokurátora mestské zastupiteľstvo nie je v žiadnom právnom predpise oprávnené na prijatie uznesenia upravujúceho podmienky pre výpočet a vyplácanie kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. Podľa jeho názoru sa nemôže jednať o určovanie pravidiel nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a schvaľovanie najdôležitejších úkonov (čl. 80 ods. 2 a 3) týkajúcich sa tohto majetku, pretože v čl. 80 ods. 2 a 3 táto právomoc mestskému zastupiteľstvu daná nie je.

Napriek skutočnosti, že mestskému zastupiteľstvu bol predložený odôvodnený návrh na nevyhovenie protestu prokurátora, mestské zastupiteľstvo uznesením č. 1101/2018 zo dňa 15.03.2018 vyhovel protestu prokurátora proti uzneseniu MsZ č. 858/2017 zo dňa 25.05.2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Na základe uvedeného je potrebné predložiť do MsZ materiál pre zrušenie, prípadne zmenu predmetného uznesenia.

Podľa § 26 ods. 3 zákona o prokuratúre *ak orgán územnej samosprávy zistí, že protest je dôvodný, napadnuté uznesenie zruší alebo podľa povahy veci zmení.*

Uznesenie MsZ, ktoré bolo schválené navrhujeme zmeniť tak, že MsZ namiesto schválenia materiál vezme na vedomie.

**Návrh záverov:**

Navrhujeme uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 zo dňa 25.05.2017 predložiť na rokovanie mestského zastupiteľstva, aby prijali uznesenie o jeho zmene vo forme zmeny schválenia uznesenia na jeho zobratie na vedomie.

**Uznesením Mestskej rady hlavného mesta SR Bratislavy č. 9/2019 zo dňa 24. 01. 2019 Mestská rada hlavného mesta SR Bratislavy odporúča Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy prerokovať**

**„Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 zo dňa 25.05.2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov“.**



# KRAJSKÁ PROKURATÚRA BRATISLAVA

Vajnorská 47, 812 56 Bratislava 1

- netrestné oddelenie -



MAG0P00MNJK5

Mestské zastupiteľstvo  
hlavného mesta SR Bratislavy  
Primaciálne námestie 1  
P. O. Box 192  
814 99 Bratislava

00R

MAGISTRÁT HL. M. SR BRATISLAVY	
- 2 - 11 - 2017	
Podacia číslo: 422/00	Podacia dňa:
Prílohy/lysty:	Vybavuje:

MAG 65 JNB 58427 / 2017

Váš list číslo/zo dňa      Naše číslo      Vybavuje/☎      Bratislava  
Kd 366/17/1100-5      JUDr. Eva Satinová/247      31.10.2017

Vec

Uznesenie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 z 25.5.2017 - protest prokurátora

Proti uzneseniu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 z 25.5.2017, ktorým schválilo metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 260/2011 Z. z.“)

**podávam**

podľa § 23 ods. 1 v spojení s § 26 zákona č. 153/2001 Z. z. o prokuratúre v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o prokuratúre“)

**protest prokurátora**

a žiadam napadnuté uznesenie do 60 dní od doručenia protestu ako nezákonné zrušiť.

Podľa § 26 ods. 3 zákona o prokuratúre ak orgán územnej samosprávy zistí, že protest je dôvodný, napadnuté uznesenie zruší alebo podľa povahy veci zmení.

Podľa § 26 ods. 4 zákona o prokuratúre ak sa orgán územnej samosprávy domnieva, že protest nie je dôvodný, uznesením mu nevyhovíe.

Podľa § 26 ods. 5 zákona o prokuratúre orgán územnej samosprávy je povinný rozhodnúť o proteste prokurátora do 60 dní od jeho doručenia. V rovnakej lehote je

Telefón	Fax	IČO	E-mail	Internet
02/20836111	02/44258266	00166 448	kpbratislava@genpro.gov.sk podatelna.kpBA@genpro.gov.sk	www.genpro.gov.sk

*povinný o tom upovedomiť prokurátora.*

*Podľa § 26 ods. 6 zákona o prokuratúre ak orgán územnej samosprávy nevyhoví protestu prokurátora, je prokurátor oprávnený podať proti uzneseniu žalobu na správny súd podľa osobitného predpisu.*

### **Odôvodnenie**

Krajská prokuratúra Bratislava v rámci výkonu dozoru nad dodržiavaním zákonnosti podľa § 20 a nasl. zákona o prokuratúre na základe podnetu preskúmala zákonnosť uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy (ďalej len „*mestské zastupiteľstvo*“) č. 858/2017 z 25.5.2017.

Mestské zastupiteľstvo prijalo na zasadnutí dňa 25.5.2017 uznesenie č. 858/2017 (ďalej len „*uznesenie*“), ktorým schválilo metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. (ďalej len „*Metodika*“) v tomto znení:

*„Hlavné mesto SR Bratislava pristúpi k preplácaniu rozdielu medzi regulovaným a trhovým nájomným (ďalej len „kompenzácia“) vlastníkom (žiadateľom) na základe nasledujúcich podmienok:*

- a) hlavné mesto bude od žiadateľov požadovať, aby k žiadosti o kompenzáciu pripojili podklady, ktoré dostatočne preukazujú odôvodnenosť ich nároku na vyplácanie kompenzácie; pre hlavné mesto by bolo najpraktickejšie pripraviť formulár, do ktorého by žiadatelia uvádzali konkrétne údaje (napríklad údaje o byte, výmere, stave bytu, aktuálnej výške nájmu uhrádzaného nájomcom (regulované nájomné), požadovanom trhovom nájomnom a pod.) a ku ktorému by museli pripojiť aj požadované základné doklady (napr. list vlastníctva, fotodokumentáciu bytu, doklad o výške regulovaného nájomného a pod.); nemuseli by však obligatórne k formuláru predkladať aj vlastný znalecký posudok určujúci trhovú nájomnú;*
- b) ak si žiadateľ uplatní nárok na kompenzáciu bez akéhokoľvek preukázania svojho nároku, čo je zákonnou povinnosťou žiadateľa, hlavné mesto ho vyzve, aby svoj nárok na kompenzáciu preukázal spôsobom podľa písm. a) vyššie;*
- c) ak si žiadateľ uplatní nárok na kompenzáciu a preukáže ho iným spôsobom ako podľa písm. a) vyššie (napr. predložením znaleckého posudku), hlavné mesto v zásade bude takýto spôsob preukázania akceptovať, v odôvodnených prípadoch však môže vyzvať žiadateľa, aby svoj nárok na kompenzáciu preukázal vyššie uvedeným spôsobom;*
- d) ak výška trhového nájomného, z ktorého bude vychádzať žiadateľ vo svojej žiadosti o kompenzáciu (či už podľa písm. a) alebo písm. c) vyššie), nepresiahne stanovený limit 6€/m<sup>2</sup>/mesiac pre byt kategórie I, 4,011€/m<sup>2</sup>/mesiac pre byt kategórie II, 3,209€/m<sup>2</sup>/mesiac pre byt kategórie III a 1,984€/m<sup>2</sup>/mesiac pre byt kategórie IV, hlavné mesto vyplatí žiadateľovi nárokovanú kompenzáciu bez ďalšieho (pre vylúčenie pochybností, vo vyplácanej kompenzácii bude zohľadnené regulované nájomné, ktoré uhrádza nájomca); zamestnanci magistrátu urobia iba fyzickú ohliadku bytu za účelom kontroly popisu bytu a fotodokumentácie predloženej žiadateľom, a to za predpokladu umožnenia zo strany žiadateľa, na čo hlavné mesto žiadateľa vyzve;*
- e) ak výška trhového nájomného, z ktorého bude vychádzať žiadateľ vo svojej žiadosti o kompenzáciu, presiahne stanovený limit uvedený v písm. d) vyššie,*

hlavné mesto nevyplatí žiadateľovi kompenzáciu v ním uplatnenej výške, ale len vo výške počítanej zo stanoveného limitu uvedeného v písm. d) vyššie; v odôvodnených prípadoch (najmä, ak si žiadateľ uplatňuje kompenzáciu v súvislosti so zrekonštruovaným bytom alebo s bytom vo výrazne nevyhovujúcom stave) si hlavné mesto môže dať vypracovať vlastný znalecký posudok, na základe ktorého môže vyplácať žiadateľovi kompenzáciu vo výške stanovenej znaleckým posudkom; vypracovanie znaleckého posudku predpokladá spoluprácu žiadateľa a umožnenie znalcovi a zamestnancom magistrátu ohliadku bytu za účelom zistenia skutočného stavu bytu a vyhotovenia fotodokumentácie;

- f) ak žiadateľ nebude súhlasiť s kompenzáciou vyplácanou hlavným mestom v zmysle písm. e) vyššie, bude si musieť uplatniť nárok na vyššiu kompenzáciu súdnou cestou; v takom prípade bude hlavné mesto vyplácať kompenzáciu určenú právoplatným súdnym rozhodnutím."

Z dôvodovej správy k schválenej Metodike vyplýva, že predmetné uznesenie bolo prijaté na základe § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z. z., § 7 ods. 2 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) a čl. 7 ods. 6 písm. d) Štatútu hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy (ďalej len „Štatút“).

Preskúmaním predmetného uznesenia som dospela k záveru, že uznesenie bolo prijaté v rozpore so zákonom a bez právneho dôvodu.

Podľa § 11 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v platnom znení (ďalej len „zákon o hlavnom meste“) mestské zastupiteľstvo je zastupiteľským zborom obyvateľov Bratislavy a orgánom samosprávy Bratislavy. Rozhoduje o najdôležitejších otázkach celomestského charakteru.

Podľa § 11 ods. 5 zákona o hlavnom meste mestskému zastupiteľstvu je vyhradené

- a) schvaľovať štatút a jeho dodatky,
- b) schvaľovať územný plán Bratislavy a celomestské koncepcie rozvoja jednotlivých oblastí života v Bratislave,
- c) uznávať sa na všeobecne záväzných nariadeniach Bratislavy,
- d) určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a schvaľovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním,
- e) schvaľovať rozpočet Bratislavy, jeho zmeny a záverečný účet, ako aj kontrolovať čerpanie rozpočtu a uznávať sa na rozpočtových opatreniach,
- f) zriaďovať a zrušovať účelové mimorozpočtové fondy,
- g) rozhodovať o prijatí úveru alebo pôžičky, ktoré budú splácané z rozpočtu Bratislavy,
- h) vyhlasovať miestne referendum Bratislavy podľa § 8,
- i) zriaďovať, zrušovať a kontrolovať rozpočtové a príspevkové organizácie celomestského charakteru a na návrh primátora vymenúvať a odvolávať ich riaditeľov, zakladať a zrušovať obchodné spoločnosti a iné právnické osoby a schvaľovať zástupcov do ich štatutárnych a kontrolných orgánov, ako aj schvaľovať majetkovú účasť v inej právnickej osobe,



- j) delegovať zástupcov do školských rád,
- k) zriaďovať mestskú políciu a schvaľovať jej organizáciu,
- l) schvaľovať združovanie prostriedkov a účasť Bratislavy v regionálnych združeniach,
- m) určovať plat a odmenu primátora a odmenu mestského kontrolóra a plat hlavného architekta Bratislavy,
- n) schvaľovať poriadok odmeňovania poslancov a členov komisií,
- o) uznávať sa v rozsahu vymedzenom štatútom na veciach podľa § 6a ods. 2 a § 7b ods. 2.

Ustanovenie § 11 ods. 5 zákona o hlavnom meste pozitívne vymedzuje kompetenciu mestského zastupiteľstva, ktorá je daná jeho právomocou a pôsobnosťou v určitých oblastiach spoločenských vzťahov, v ktorých túto právomoc realizuje. Kompetencia zastupiteľstva môže byť vymedzená aj v osobitných zákonoch, napr. zákone o majetku obcí. Treba uviesť, že úprava kompetencie zastupiteľstva uvedená v zákone o hlavnom meste je lex specialis vo vzťahu k úprave v zákone č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), a to aj s ohľadom na to, že výpočet kompetencií v zákone o hlavnom meste je na rozdiel od úpravy v zákone o obecnom zriadení taxatívny. Vo vzťahu k primátorovi nie je daná alternatívne - t.j. žiadna právomoc nemôže byť súčasne zverená aj mestskému zastupiteľstvu, aj primátorovi. Vo vzťahu k žiadnej rozhodovacej právomoci teda nemožno dospieť k záveru, že o nej má alternatívne rozhodovať buď mestské zastupiteľstvo alebo primátor. Vždy je založená právomoc iba jedného z týchto orgánov mesta. Platí teda pravidlo, že zákonná úprava alebo Štatút dáva výslovnú odpoveď na otázku, do právomoci ktorého orgánu je rozhodovanie o určitej otázke zverené. Ak zákon ani Štatút výslovne nezverujú rozhodovanie o určitej otázke do právomoci žiadneho z orgánov mesta, v zmysle princípov budovania kompetencie orgánov mesta (t.j. kompetencia mestského zastupiteľstva daná pozitívne, kompetencia primátora daná negatívne) je v danej veci založená právomoc primátora.

Podľa § 7 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí orgány obce a organizácie sú povinné majetok obce zveľadňovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.

Podľa čl. 7 ods. 6 písm. d) Štatútu je mestskému zastupiteľstvu vyhradené určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a schvaľovať najdôležitejšie úkony (čl. 80 ods. 2 a 3) týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

- Podľa čl. 80 ods. 2 Štatútu mestské zastupiteľstvo schvaľuje
- a) odplatné nadobúdanie nehnuteľností do vlastníctva Bratislavy,
  - b) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku Bratislavy, to neplatí, ak je Bratislava povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
  - c) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku Bratislavy realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže a vybraného účastníka obchodnej verejnej súťaže, ktorý predložil najvýhodnejšiu ponuku,
  - d) prevod vlastníctva nehnuteľného majetku Bratislavy, ak sa realizuje priamym

- predajom a účastníka, ktorý predložil najvyššiu cenovú ponuku,
- e) prevod pozemku vo vlastníctve Bratislavy zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
  - f) prevod podielu majetku Bratislavy, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
  - g) prevod majetku Bratislavy z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
  - h) prevod vlastníctva hnutel'ného majetku v zostatkovej cene nad 3 500 eur,
  - i) bezplatný prevod hnutel'ného majetku nad hodnotu 665 eur vrátane peňazí s výnimkou obvyklého darovania k životnému jubileu a obdobným príležitostiam a s výnimkou poskytovania jednorazových sociálnych výpomocí občanom,
  - j) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má nájom nehnuteľného majetku realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
  - k) nájom nehnuteľného majetku na základe dobrovoľnej dražby,
  - l) priamy nájom nehnuteľného majetku,
  - m) nájom nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, okrem nájmu bytov a hrobových miest, nájmu pozemku vo vlastníctve Bratislavy zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, nájmu hnutel'nej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur a nájmu, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
  - n) bezodplatné postúpenie pohľadávky, odplatné postúpenie pohľadávky, každé nad 335 eur,
  - o) prijatie úveru (pôžičky), poskytnutie úveru (pôžičky), prevzatie dlhu, pristúpenie k dlhu a prevzatie záruky, každé nad 33 000 eur, uznanie dlhu nad 33 000 eur,
  - p) vklady majetku Bratislavy do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
  - q) vydávanie dlhopisov (komunálne obligácie),
  - r) vzdanie sa práva a odpustenie dlhu nad 3 500 eur, trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky nad 500 eur,
  - s) založenie majetku vo vlastníctve Bratislavy nezvereného do správy mestskej časti,
  - t) zriadenie vecného bremena s výnimkou vecného bremena, ktorým sa Bratislava zaväzuje strpieť uloženie a následné užívanie inžinierskych sietí, vrátane stavieb - kolektorov určených na uloženie inžinierskych sietí, prípojok k inžinierskym sieťam, presahy stavieb vo vlastníctve iných osôb nad komunikáciami, verejnými priestranstvami a pozemkami vo vlastníctve Bratislavy a právo prechodu a prejazdu cez pozemky v jej vlastníctve,
  - u) uplatnenie alebo neuplatnenie predkupného práva Bratislavy, ktoré je dojednané ako obligačné právo,
  - v) odstránenie stavby vo vlastníctve Bratislavy, ktorej trhová hodnota presahuje sumu 33 000 eur,
  - w) odňatie majetku Bratislavy zvereného do správy rozpočtovým organizáciám a príspevkovým organizáciám Bratislavy, ak ide o majetok,
    1. ktorý Bratislava potrebuje vo verejnom záujme pre verejnoprospešné stavby podľa schválenej územnoplánovacej dokumentácie,
    2. ktorým Bratislava vytvára podmienky na činnosť orgánov uvedených v čl. 2 ods. 2,
    3. ktorý Bratislava potrebuje na plnenie prenesenej pôsobnosti,
  - x) výpožičku majetku Bratislavy mestskej časti v prípade, ak hodnota vypožičanej

- vecí presiahne 3 320 eur alebo doba výpožičky presiahne 1 rok,
- y) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu.

Podľa čl. 80 ods. 3 Štatútu schváleniu mestským zastupiteľstvom vo vzťahu k mestským častiam podlieha

- a) zverenie ďalšieho majetku Bratislavy (čl. 82 ods. 2) do správy mestskej časti,
- b) využitie majetku Bratislavy zverenie do správy mestským častiam najmä parkov, verejnej zelene, miestnych komunikácií III. a IV. triedy a verejných priestranstiev, skladov prostriedkov protichemickej ochrany obyvateľov na iný účel, ako bol zverený,
- c) založenie nehnuteľných vecí vo vlastníctve Bratislavy zverených do správy mestskej časti.

Podľa § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z. z. ak **obec** neposkytne bytovú náhradu podľa odsekov 1 až 3, každý mesiac zaplatí prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného podľa § 4 ods. 1 až do poskytnutia bytovej náhrady; povinnosť žiadateľa platiť nájomné tým nie je dotknutá. **Tento nárok si uplatní prenajímateľ od obce písomnou žiadosťou; prílohou žiadosti sú podklady preukazujúce odôvodnenosť výšky nároku.**

Schválenou Metodikou mestské zastupiteľstvo stanovilo mestu podmienky k vyplácaniu kompenzácií, pričom z obsahu Metodiky vyplýva, že ide o podmienky sine qua non, teda podmienky, bez splnenia ktorých mesto nevyplatí vlastníkom bytov kompenzáciu (nárok si budú musieť uplatniť súdnou cestou). Tu treba upozorniť na skutočnosť, že ustanovenie § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z. z. stanovuje **povinnosť mestu**, v mene ktorého koná primátor, v zmysle § 12 ods. 1 a 4 zákona o hlavnom meste. **Zákon č. 260/2011 Z. z. podmieňuje uplatnenie nároku** prenajímateľa len podaním písomnej žiadosti s podkladmi preukazujúcimi odôvodnenosť výšky nároku a v žiadnom ustanovení nezakladá kompetenciu mestského zastupiteľstva na rozhodovanie v tejto oblasti ani na určovanie rozsahu, v ktorom bude mesto zákonom uloženú povinnosť dobrovoľne plniť (nejde teda o osobitný zákon, ktorý by určoval mestskému zastupiteľstvu ďalšiu kompetenciu, preto je v danom prípade potrebné vychádzať z ustanovenia § 11 ods. 5 zákona o hlavnom meste). Inými slovami, právo prenajímateľa na kompenzáciu sa okamihom predloženia kvalifikovanej žiadosti (t. j. okamihom predĺženia žiadosti s podkladmi preukazujúcimi odôvodnenosť výšky jeho nároku) **zo zákona (§ 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z. z.)** mení na nárok na kompenzáciu, pričom jediným kompetentným posúdiť, či bola podaná kvalifikovaná žiadosť, a teda či vznikol prenajímateľovi nárok na kompenzáciu, je primátor mesta. Zákon č. 260/2011 Z. z. v § 12 ods. 5 neumožnil inému orgánu obce/mesta do tohto procesu akýmkoľvek spôsobom zasiahnuť. Mestské zastupiteľstvo napriek tomu prijalo uznesenie, ktorým stanovilo povinnosť mestu, ako má postupovať pri plnení zákonnej povinnosti, stanovilo limity, do ktorých bude vyplácať kompenzáciu (teda zasiahlo do kompetencie primátora vyhodnotiť odôvodnenosť výšky nároku podľa dokladov priložených k žiadosti) a zároveň nepriamo stanovilo ďalšie povinnosti žiadateľom, ktorí majú nárok na vyplácanie kompenzácií - napríklad povinnosť umožniť zamestnancom magistrátu fyzickú ohliadku bytu (hoci je v Metodike uvedené, že sa tak stane za predpokladu umožnenia zo strany žiadateľa, nie je jasný postup pre prípad, že prenajímateľ, príp.

aj nájomca neumožnia zamestnancom, či znalcom ohliadku bytu a vyhotovenie fotodokumentácie).

Ani ustanovenie § 7 ods. 2 písm. b), písm. c) zákona o majetku obcí nezakladá mestskému zastupiteľstvu kompetenciu na prijatie napadnutého uznesenia, pretože toto ustanovenie pojednáva o účinnej ochrane práv a oprávnených záujmov (aj prevenčnej). Teda o riadnom uplatňovaní práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi - súdmi, daňovými orgánmi atď., ako aj u fyzických alebo právnických osôb (aj ako ochrana pred zneužitím majetku). Nejde o ustanovenie umožňujúce obci založiť novú právomoc. Hmotnoprávne a procesnoprávne predpoklady pre účely účinnej ochrany práv a oprávnených záujmov sú dané zákonom, sú súčasťou platnej právnej úpravy SR.

Kompetencia mestského zastupiteľstva schváliť postup a hmotnoprávne predpoklady pre platenie kompenzácií (vo forme limitov odvíjajúcich sa od kategorizácie bytov) teda nemohla byť založená ani ustanovením § 7 ods. 2 písm. b), písm. c) zákona o majetku obcí.

Podľa dôvodovej správy má byť ďalším právnym základom pre prijatie predmetného uznesenia čl. 7 ods. 6 písm. d) Štatútu, podľa ktorého je mestskému zastupiteľstvu vyhradené schvalovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku mesta a kontrolovať hospodárenie s ním. Toto ustanovenie Štatútu má právny základ v § 11 ods. 5 písm. d) zákona o hlavnom meste, podľa ktorého mestskému zastupiteľstvu je vyhradené určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy a so štátnym majetkom prenechaným Bratislave a schvalovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontrolovať hospodárenie s ním.

Je pravdou, že kompenzácie, ktoré je povinné mesto prenajímateľom vyplácať, sú z majetku mesta.

Rozhodujúcim pre určenie, či spadá tá ktorá oblasť právnych vzťahov týkajúca sa majetku mesta pod § 11 ods. 5 písm. d) zákona o hlavnom meste, resp. pod čl. 7 ods. 6 písm. d) Štatútu - pokiaľ ide o schvaľovanie najdôležitejších úkonov týkajúcich sa tohto majetku, však je, či **ide o disponovanie s majetkom mesta na základe prejavu vôle mesta, alebo o zákonnú povinnosť vyplácať kompenzácie.** Pri „schvaľovaní úkonov“ totiž podstata schválenia spočíva v tom, či zastupiteľstvo „dovolí“ mestu vstúpiť do určitých právnych vzťahov (napr. uzavrieť zmluvu o predaji nehnuteľnosti). Vyplácanie kompenzácií podľa § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z. z. je zákonnou povinnosťou, nie je na rozhodnutí mesta či k nej pristúpi. Preto nemôže podliehať pod režim § 11 ods. 5 písm. d) zákona o hlavnom meste, či čl. 7 ods. 6 písm. d) Štatútu.

Rozhodujúcim pre určenie, či spadá tá ktorá oblasť právnych vzťahov týkajúca sa majetku mesta pod § 11 ods. 5 písm. d) zákona o hlavnom meste, resp. pod čl. 7 ods. 6 písm. d) Štatútu - pokiaľ ide o určenie pravidiel nakladania s majetkom mesta, je naviac aj to, či sú pravidlá nakladania s majetkom upravené zákonom. Pravidlá, resp. limit pre vyplácanie kompenzácií zákon č. 260/2011 Z. z. v § 12 ods. 5 obsahuje. Je ním preukázanie odôvodnenosti výšky tohto nároku. Posúdenie, či ide o kvalifikovanú žiadosť, tzn. o žiadosť so všetkými potrebnými prílohami, ktoré túto odôvodnenosť preukazujú, je vo výlučnej kompetencii primátora konajúceho za mesto. Ak z podkladov usúdi, že výška nároku je odôvodnená len do určitej výšky a v tomto rozsahu kompenzáciu vyplatí, aj pre takýto prípad vyplýva ďalší postup zúčastnených strán z platnej právnej úpravy. Právnym základom pre prijatie

napadnutého uznesenia teda nemôže byť ani právomoc zastupiteľstva určovať pravidlá nakladania s majetkom Bratislavy.

**V opačnom prípade by mohlo mestské zastupiteľstvo rozhodovať aj o tom, či vôbec mesto bude plniť svoju zákonnú povinnosť.**

Podľa § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí *zásady hospodárenia s majetkom obce, ktoré určí obecné zastupiteľstvo, upravia najmä*

- a) *práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,*
- b) *podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,*
- c) *postup prenechávania majetku do užívania,*
- d) *nakladanie s cennými papiermi,*
- e) *ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,*
- f) *spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom.*

Schválená Metodika však nespadá do žiadnej z oblastí uvedených v § 9 ods. 1 zákona o majetku obcí. Z citovaného ustanovenia je zrejmé, že zásady hospodárenia s majetkom mesta, rovnako ako pravidlá nakladania s ním, je oprávnené mestské zastupiteľstvo upraviť len ohľadne nakladania s majetkom, ktoré závisí od jeho vôle - len takéto úkony sú obsiahnuté v demonštratívnom výpočte §-u 9 ods. 1 zákona o majetku obcí.

Mestské zastupiteľstvo túto právomoc využilo prijatím Všeobecne záväzného nariadenia hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 18/2011 z 15. decembra 2011 o zásadách hospodárenia s majetkom hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy.

Ďalej treba uviesť, že primátor a mestské zastupiteľstvo predstavujú dva rovnocenné samosprávne orgány mesta. Ustanovenie § 11 ods. 5 zákona o hlavnom meste nevymedzuje priestor pre ukladanie povinností primátorovi mesta mestským zastupiteľstvom, k čomu v prípade napadnutého uznesenia došlo. Ako už bolo vyššie uvedené, mestské zastupiteľstvo schválilo Metodiku, ktorá stanovuje mestu podmienky, za ktorých vyplatí kompenzácie pre prenajímateľov bytov. Predstaviteľom mesta a najvyšším výkonným orgánom mesta je primátor, ktorý je zároveň aj štatutárnym orgánom mesta (čl. 69 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, § 12 ods. 1, 4 zákona o hlavnom meste). Vzhľadom na to, že zákon č. 260/2011 Z. z. v § 12 ods. 5 stanovuje povinnosť obci (mestu), bude za mesto v tejto oblasti konať primátor, čiže ide o kompetenciu primátora (vymedzenú negatívne - rozhodovanie vo veci, ktorá nie je zákonom alebo Štatútom vyhradená mestskému zastupiteľstvu). Mestské zastupiteľstvo v napadnutom uznesení určilo povinnosť inému orgánu - primátorovi, ako má pri vykonávaní svojej právomoci postupovať. Nemožno opomenúť ani skutočnosť, že vzťah medzi mestom a vlastníkom bytu ako aj jeho obsah je upravený v zákone č. 260/2011 Z. z., pričom tento zákon neupravuje možnosť mestského zastupiteľstva zasiahnuť do tohto vzťahu.

Na základe vyššie uvedených skutočností mám za to, že mestské zastupiteľstvo prijalo napadnuté uznesenie nad rámec oprávnení uvedených v § 11 ods. 5 zákona o hlavnom meste, mimo vecnej pôsobnosti zastupiteľstva a v rozpore s § 12 ods. 5 zákona č. 260/2011 Z. z., pretože schválením Metodiky vyplácania

kompenzácií zasiahlo do kompetencie primátora pri plnení povinnosti vyplývajúcej mestu zo zákona č. 260/2011 Z. z.

Naviac, od kategorizácie bytov, nezohľadňujúc lokalitu, v ktorej sa byt nachádza, prípd. aj iné faktory, odvíja mestské zastupiteľstvo výšku trhového mesačného nájomného, a teda aj výšku kompenzácie. Od kategorizácie bytov pritom zákon odvíja výlučne určenie regulovaného nájomného. Takéto vymedzenie nie je spôsobilé k určaniu trhového nájomného a teda k určaniu výšky kompenzácie. Nezohľadňuje totiž lokalitu, v ktorej sa byt nachádza, prístup k nehnuteľnosti (vozidlom, MHD), parkovanie a pod., čo býva práve kľúčovými faktormi vplyvujúcimi na výšku trhového mesačného nájomného (v Metodike je rovnaké nájomné za byt v centre mesta ako na okraji mesta). Schválenou Metodikou tak mestské zastupiteľstvo zaväzuje primátora konať za mesto tak, že prenajímatelia budú nútení obracať sa so svojimi nárokmi na súd (reštituované domy sú situované najmä v centre a v širšom centre mesta) a zaťaženi vykonávaním úkonov s tým súvisiacich, čakať na to, čo im patrí zo zákona, do právoplatného rozhodnutia súdu (je všeobecne známe, že Okresný súd Bratislava I je jeden z najzaťaženejších súdov v SR).

Prijatím uznesenia tak došlo aj k obchádzaniu zákona.

Napadnuté uznesenie nemožno chápať tak, že ide o jednu zo zložiek prejavu vôle mesta, pretože mestské zastupiteľstvo nemalo založenú právomoc konať a pre prípad vyplácania kompenzácií nejde o „dispozitívny“ úkon mesta. Konanie o vyplácaní kompenzácií je zároveň správnym konaním - vychádzajúc zo spoločného ustanovenia § 15 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z. - keďže § 12 ods. 5 tohto zákona je systematicky zaradený medzi ustanovenia § 7 až § 16 pod názov „Konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady“. Predmetné uznesenie je tak nevyhnutné považovať za uznesenie zasahujúce do výkonu verejnej správy pre účely § 21 ods. 3 písm. e) zákona o prokuratúre.

S poukazom na uvedené navrhujem napadnuté uznesenie zrušiť.

Rozhodnutie o proteste prokurátora predložte Krajskej prokuratúre Bratislava do 60 dní od doručenia protestu.



JUDr. Eva Satinová  
prokurátorka



MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY  
oddelenie organizačné

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

Sekcia správy nehnuteľností

Váš list číslo/zo dňa Naše číslo Vybavuje/linka Bratislava  
MAGS OOR/2018 Šušolová/133 26. 03. 2018

Vec

Odpis uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 1101/2018 zo dňa 15. 03. 2018, prijatého k bodu Návrh na nevyhovenie protestu prokurátora proti uzneseniu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 z 25. 05. 2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov

## Uznesenie č. 1101/2018

zo dňa 15. 03. 2018

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### vyhovuje

protestu prokurátora proti uzneseniu Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 zo dňa 25. 05. 2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

Za správnosť odpisu uznesenia:



Mgr. Dagmar Kramplová  
vedúca organizačného oddelenia

Primaciálne nám. 1, II. poschodie, č. dverí 220

TELEFÓN	FAX	BANKOVÉ SPOJENIE	IČO	INTERNET	E-MAIL
02/59 35 63 75	02/59 35 65 00	ČSOB: 25829413/7500	603 481	<a href="http://www.bratislava.sk">www.bratislava.sk</a>	oor@bratislava.sk

**Výpis**  
**zo zasadnutia komisie finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta MsZ**  
**konaného dňa 22.1.2019**

---

**k bodu**

**Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 858/2017 zo dňa 25.05.2017, ktorým schválilo Metodiku hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov**

Návrh uznesenia

Komisia finančnej stratégie a pre správu a podnikanie s majetkom mesta **odporúča MsZ schváliť** materiál podľa predloženého návrhu uznesenia

**Hlasovanie:**

prítomní: 7, za: 7, proti: 0, zdržal sa:0

Za správnosť opisu : Ing. Henrieta Mičúchová, v.r.  
V Bratislave, 22.01.2019