

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **28.04.2011**

Návrh
na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 908/2010 zo
dňa 25.2.2010

Predkladateľ:

Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Uznesenie MsZ č. 908/2010 zo dňa 25.2.2010

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

JUDr. Zuzana Ocetová
oddelenie správy nehnuteľností

JUDr. Svetlana Komorová
oddelenie správy nehnuteľností

kód uzn. **1.9.5.**

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

s c h v a ľ u j e

zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 908//2010 zo dňa 25.2.2010 o všeobecných podmienkach obchodných verejných súťaží na prevod nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy, takto:

V časti A. sa bod 7. dopĺňa o bod 12. v tomto znení:
„12. možnosť využitia prvkov elektronickej aukcie.“.

Dôvodová správa

PREDMET : Návrh na zmenu uznesenia Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 908/2010 zo dňa 25.2.2010

Elektronická aukcia je právne upravená v § 43 zákona č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní, pre účely ktorého sa pod týmto pojmom rozumie opakujúci sa proces, ktorý využíva elektronické zariadenia na predkladanie

- a) nových cien upravených smerom nadol,
- b) nových cien upravených smerom nadol a nových hodnôt, ktoré sa týkajú určitých prvkov ponúk, alebo
- c) nových hodnôt, ktoré sa týkajú určitých prvkov ponúk.

Účelom elektronickej aukcie je zostaviť poradie ponúk automatizovaným vyhodnotením, ktoré sa uskutoční po úvodnom úplnom vyhodnotení ponúk.

Vo verejnej súťaži, v užšej súťaži alebo v rokovacom konaní so zverejnením môže verejný obstarávateľ a obstarávateľ pri zadávaní zákazky použiť elektronickú aukciu, ak možno presne určiť technické požiadavky týkajúce sa predmetu zákazky. Verejný obstarávateľ a obstarávateľ môže použiť elektronickú aukciu aj pri zadávaní zákazky v rámci dynamického nákupného systému a pri opätovnom otvorení súťaže medzi všetkými účastníkmi rámcovej dohody.

Zákon ďalej presne špecifikuje podmienky a spôsob vykonania elektronickej aukcie a predpokladá jeho využitie na nákup tovaru a služieb, neobsahuje výslovné ustanovenie, z ktorého by bolo možné vyvodiť, že jeho použitie je určené aj pre predaj majetku.

Obce pri prevodoch svojho majetku postupujú v súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb., v zmysle ktorého musia (s výnimkou taxatívne vymenovaných výnimiek) prevody vlastníctva majetku obce vykonať

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

V minulosti sme sa viackrát obracali na Ministerstvo financií a Ministerstvo spravodlivosti s otázkou, či je možné použiť elektronickú aukciu v právnom prostredí vymedzenom zákonom 138/1991 Zb.

Podľa názoru MS SR elektronickú aukciu nie je možné využiť na dražbu realizovanú v súlade so zákonom 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a to z dôvodu, že zákon o dobrovoľných dražbách obsahuje také inštitúty, ktoré sa musia obligatórne naplniť a zároveň nie sú kompatibilné s elektronickou aukciou (napr. účasť na dražbe, miesto dražby, licitovanie atď.). Zároveň však oznámilo, že do budúcnosti uvažuje o novelizácii zákona o dobrovoľných dražbách, alebo dokonca so zrušením tohto zákona a jeho nahradením zákonom o verejných dražbách, ktorý by diferencoval medzi dobrovoľnou a nedobrovoľnou dražbou a počítal by aj s možnosťou elektronickej aukcie.

Podľa stanoviska MF SR elektronickú aukciu ako takú nie je možné v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách v nadväznosti na zákon o majetku obcí vykonať, s výnimkou prevodu podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí, kde je možné tento spôsob využiť. S týmto

výkladom však nie je možné sa stotožniť, resp. elektronická dražba je v týchto prípadoch buď neúčelná, alebo priamo nemožná. Ide totiž o prevody nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu, prevody pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, prevody podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo, prevody hnuťelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur a prevody majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Elektronická aukcia predstavuje transparentný a finančne výhodný spôsob nakladania s verejným majetkom, avšak ako celok nie je určená výslovne pre predaj nehnuteľného majetku obce. Táto skutočnosť však nie je limitujúcim faktorom pri využití niektorých prvkov elektronickej aukcie pri predaji nehnuteľného majetku pri súčasnom dodržaní ustanovení zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí využili. Tento spôsob využívajú aj iné samosprávne celky, pričom využívajú nasledovný postupe:

1. Prvým krokom je vyhlásenie klasickej (obálkovej) obchodnej verejnej súťaže, pričom v názve sa uvedie, že ide o obchodnú verejnú súťaž s prvkami elektronickej aukcie, ktorá sa vyhlási v zmysle platných právnych predpisov upravujúcich nakladanie s majetkom obce ako aj v zmysle Obchodného zákonníka, pri dodržaní všetkých podmienok, ktoré tieto zákony vyžadujú.
2. Po uplynutí lehoty na predkladanie ponúk zasadne komisia, ktorá otvorí obálky s ponukami a skonštatuje, ktorí z uchádzačov splnili požadované kritériá. Uchádzačom je oznámené, že splnili (či nesplnili) formálne súťažné podmienky a ak boli úspešní uchádzači aspoň dvaja, oznámi sa im, že sú zaradení do druhého kola, ktorým je elektronická aukcia.
3. Uchádzačom sa oznámi termín elektronickej aukcie a obdržia autorizačné kódy.
4. Celý priebeh konania aukcie je potom riadený elektronicky, prostredníctvom špeciálneho softvéru. Na realizáciu elektronickej aukcie je možné použiť (po zmenách v nastavení niektorých parametrov) softvér, ktorý sa bežne používa pri verejnom obstarávaní. Jednotliví súťažiaci spravidla nemajú presnú informáciu o výške kúpnej ceny ponúknutej ostatnými, sú informovaní len o poradí, resp. tieto kritéria si môže nastaviť každý subjekt využívajúci elektronickú aukciu podľa svojich potrieb a preferencií. Trvanie aukcie je možné nastaviť ľubovoľne, rovnako ako aj aukčný čas, jeho predlžovanie, či minimálne alebo maximálne prihodenie. Konečným výstupom je protokol zachytávajúci podrobný priebeh dražby ako aj víťaznú ponuku.
5. Súťaž je ukončená v súlade s ustanoveniami Obchodného zákonníka, výberom víťaznej ponuky (resp. jej schválením v zastupiteľstve) a oznámením adresovaným víťazovi.

Vyššie uvedeným spôsobom využívajú niektoré subjekty samosprávy pre dosiahnutie väčšej transparentnosti pri predaji majetku niektoré prvky elektronickej aukcie a súčasne postupujú v súlade s právnymi predpismi upravujúcimi nakladanie s majetkom samosprávneho celku, keďže v súčasnosti využitie prvkov elektronickej aukcie pri predaji majetku obce špeciálne neupravujú všeobecne záväzné právne predpisy. Výnimku tvorí zákon 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu, ktorý umožňuje prebytočný nehnuteľný majetok štátu v správe správcu, ktorým je ústredný orgán štátnej správy Slovenskej republiky, a iné, zákonom ustanovené inštitúcie, po neúspešnom ponukovom konaní previesť namiesto osobitného ponukového konania elektronickej aukciou, tento však nemožno jednoznačne aplikovať na konanie samosprávy.

S využitím elektronickej aukcie sa zatiaľ nepočíta ani vo všeobecne záväzných právnych predpisov vydávaných hlavným mestom SR Bratislava. V záujme zabezpečenia jednotného postupu a vytvorenia základného právneho rámca pre potreby hlavného mesta SR Bratislava by bolo vhodné upraviť postup pri obchodných verejných súťažiach a zakotviť možnosť použitia prvkov elektronickej aukcie rámcovo v Zásadách hospodárenia obsiahnutých vo Všeobecne záväznom nariadení č. 14/2002 zo dňa 21. 11. 2002, ktoré je potrebné uviesť do súladu s aktuálnym znením zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

Do vykonania potrebných zmien v zásadách hospodárenia navrhujeme zmenu Všeobecných podmienok obchodných verejných súťaží na prevod vlastníctva nehnuteľného majetku hlavného mesta SR Bratislavy, ktoré boli prijaté uznesením Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy č. 908/2010 zo dňa 25. 2. 2010 tak, že Mestské zastupiteľstvo bude osobitne, pri každej súťaži schvaľovať spolu s podmienkami, ktoré schvaľovalo doteraz aj možnosť využitia prvkov elektronickej aukcie.