

Zásady hospodárenia s majetkom obce Chorvátsky Grob

Obec Chorvátsky Grob v súlade s § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, ako aj v súlade s § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí vydáva

Zásady hospodárenia s majetkom obce Chorvátsky Grob

PRVÁ ČASŤ

Úvodné ustanovenia

§ 1

Predmet úpravy

(1) Obec Chorvátsky Grob (ďalej len „obec“) je samostatný samosprávny a správny územný celok Slovenskej republiky, je právnickou osobou, ktorá za podmienok stanovených zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len „zákon o majetku obcí“) samostatne hospodári s vlastným majetkom a vlastnými príjmami.

(2) Tieto zásady hospodárenia s majetkom obce Chorvátsky Grob (ďalej len „zásady hospodárenia“) upravujú:

- a) práva a povinnosti obce pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce,
- b) práva a povinnosti správcov spravujúcich majetok obce, spôsob a podmienky zverenia majetku obce do správy a jeho odňatie,
- c) spôsob a podmienky nadobúdania majetku do vlastníctva obce,
- d) spôsob a podmienky prevodu majetku obce na tretie osoby,
- e) spôsob a podmienky prenechávania majetku obce do dočasného užívania,
- f) podmienky nakladania s pohľadávkami a záväzkami obce, cennými papiermi a inými majetkovými právami obce,
- g) kompetencie obce a správcov majetku obce pri schvaľovaní úkonov týkajúcich sa nakladania s majetkom obce.

§ 2

Základné pojmy

(1) **Majetok obce** tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa zákona o majetku obcí alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe zákona o majetku obcí alebo osobitného predpisu¹, alebo vlastnou činnosťou.

(2) **Správcom majetku obce** je rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená obcou, ktorej bol majetok zverený do správy.

(3) **Správa majetku obce** je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku, ktorú mu obec zverila do správy, alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou.

(4) **Zámerom nakladať s vecou** sa rozumie úmysel obce previesť vlastníctvo akejkoľvek nehnuteľnej veci alebo hnutel'nej veci, alebo úmysel obce dať do dočasného užívania tretej osobe akúkoľvek nehnuteľnú vec alebo hnutel'nú vec, spôsobom schváleným príslušným orgánom obce. Zámer

¹Napr. zákon č. 172/2004 Z.z. o prevode vlastníctva nehnuteľného majetku SR na obec

nakladať s vecou môže byť vplyvom okolností a zistení zmenený, a teda zámer nakladať s vecou nemožno pokladať za schválenie prevodu alebo prenájmu veci vo vzťahu ku konkrétnej tretej osobe a za konkrétnych podmienok v zmysle zákona a týchto zásad hospodárenia.

(5) **Prevodom vlastníctva majetku obce** sa rozumie najmä uzatvorenie kúpnej zmluvy alebo zámennej zmluvy, ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom predpísané náležitosti.

(6) **Dočasným užívaním majetku obce** sa rozumie najmä uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo zmluvy o výpožičke, ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom predpísané náležitosti.

(7) **Dôvod hodný osobitného zreteľa** je konkrétny dôvod, pri ktorom by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa § 9a ods. 1 - 7 zákona o majetku obcí alebo by tým vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní so zostatkovou hodnotou majetku obce, s ktorým sa nakladá.

(8) **Prebytočný majetok obce** je majetok, ktorý obec dočasne alebo trvalo nepotrebuje na plnenie svojich úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním.

(9) **Neupotrebitelný majetok obce** je majetok, ktorý pre svoje úplné fyzické a morálne opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť v prevádzke nemôže slúžiť svojmu účelu. Za neupotrebitelný majetok sa považujú aj stavby, ktoré nemožno premiestniť, a ktoré je potrebné odstrániť v dôsledku plánovanej výstavby, prestavby rozšírenie objektu alebo rozhodnutia stavebného úradu.

(11) **Hodnotou majetku obce** sa rozumie v prípade, ak ide o zámer vec previesť alebo prenajať, všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu (znalecký posudok).

§ 3

Rozsah pôsobnosti

Tieto zásady hospodárenia sa vzťahujú na obec, jeho orgány a správcov majetku obce. Na iné právnické osoby a fyzické osoby sa tieto zásady hospodárenia vzťahujú, pokiaľ sú oprávnené v rozsahu stanovenom osobitným právnym predpisom, týmito zásadami hospodárenia alebo zmluvou majetok obce držať, užívať, brať z neho úžitky a nakladať s ním, primerane.

DRUHÁ ČASŤ

Schvaľovanie úkonov orgánmi obce

§ 4

Obecné zastupiteľstvo

(1) Obecné zastupiteľstvo obce Chorvátsky Grob (ďalej len "obecné zastupiteľstvo") schvaľuje:

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu ²,
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom,
- d) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce nad hodnotu určenú týmito zásadami hospodárenia,
- e) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu 1000 Eur určenú týmito zásadami hospodárenia,
- f) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
- g) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu ³ (ďalej len "koncesná zmluva"),
- h) rozhodnutie o prijatí pôžičky alebo úveru,
- i) zmluvu o nájme v prípadoch ustanovených zákonom o majetku obcí a týmito zásadami hospodárenia,

² Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

³ Zákon č. 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

- j) zriadenie a zrušenie predkupného práva,
- k) zverenie majetku obce do správy a odňatie majetku zo správy, okrem hnutelných vecí, ktorých zostatková hodnota je nižšia ako 3500 €,
- l) prevod správy nehnuteľného majetku obce medzi správcami,
- m) trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky nad hodnotu určenú týmito zásadami hospodárenia,
- n) zriadenie záložného práva na majetok obce, okrem prípadov ustanovených osobitným právnym predpisom⁴,
- o) ďalšie úkony ustanovené zákonom o majetku obcí, štatútom obce, príp. týmito zásadami hospodárenia.

§5

Starosta

(1) Starosta obce Chorvátsky Grob (ďalej len „starosta“) najmä:

- a) rozhoduje o zriadení a zrušení vecného bremena na nehnuteľnom majetku vo vlastníctve obce,
- b) schvaľuje zmluvné prevody vlastníctva hnutelných vecí do hodnoty určenej týmito zásadami hospodárenia,
- c) rozhoduje o dočasnom alebo trvalom upustení od vymáhania pohľadávky,
- d) rozhoduje o likvidácii neupotrebitelného majetku,
- e) schvaľuje zverenie hnutelných vecí, ktorých zostatková hodnota je nižšia ako 3500 € do správy a ich odňatie zo správy,
- f) schvaľuje prevod správy hnutelného majetku medzi správcami,
- g) rozhoduje vo všetkých veciach týkajúcich sa hospodárenia a nakladania s majetkom obce, ktoré nie sú zákonom alebo štatútom obce, príp. týmito zásadami hospodárenia vyhradené obecnému zastupiteľstvu.

TRETIA ČASŤ

Nadobúdanie majetku

§ 6

(1) Obec môže majetok nadobúdať najmä:

- a) zo zákona,
- b) na základe zmluvy (kúpa, zámena, darovanie),
- c) dedením zo závetu,
- d) vlastnou podnikateľskou činnosťou,
- e) majetkovou účasťou na podnikaní právnických osôb,
- f) vlastnou investičnou činnosťou,
- g) združovaním prostriedkov s inými právnickými a fyzickými osobami,
- h) rozhodnutím orgánov štátnej správy alebo súdov.

(2) Nadobúdanie vlastníctva hnutelného majetku sa uskutočňuje v súlade so schváleným rozpočtom obce a pridelenými finančnými prostriedkami.

ŠTVRTÁ ČASŤ

Prevod vlastníckeho práva k majetku obce

Úvodné ustanovenia

§ 7

⁴ Zákon č. 563/2009 Z.z. Daňový poriadok

- (1) Prevody vlastníckých práv k majetku obce na fyzické a právnické osoby sú vykonávané vždy na základe písomnej zmluvy a sú spravidla odplatné.
- (2) Ak zákon o majetku obcí neustanovuje inak, prevody vlastníckeho práva k 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 predpisu⁵.
- (3) Podrobnosti o postupe pri vykonávaní obchodnej verejnej súťaže a priameho predaja upravuje osobitná smernica obce. Na prevod majetku obce dražbou sa vzťahuje osobitný zákon⁶.
- (4) Minimálnou cenou je pri prevode vlastníckeho práva spravidla cena stanovená podľa osobitného právneho predpisu.
- (5) Žiadateľ bude vylúčený z procesu prevodu vlastníctva majetku obce a obec naňho neprevedie majetok v prípade, že žiadateľ nemá splnené všetky daňové a iné povinnosti voči obci, organizácii v jeho zriaďovateľskej pôsobnosti alebo právnickej osobe, v ktorej má obec viac ako 50% majetkovú účasť.

§ 8

- (1) Prevod vlastníctva majetku obce sa uskutočňuje na základe písomných zmlúv podľa osobitných právnych predpisov⁷.
- (2) Povinne zverejňované zmluvy⁸ nadobúdajú účinnosť v súlade s osobitným právnym predpisom⁹.
- (3) Kúpna zmluva okrem zákonom stanovených náležitostí spravidla obsahuje:
- a) ustanovenia o dobe splatnosti ceny,
 - b) spôsoby zániku zmluvy (odstúpenie),
 - c) ustanovenia o zmluvných pokutách.
- (4) Na základe dohody zmluvných strán môže kúpna zmluva obsahovať aj:
- a) účel, na ktorý bude majetok obce slúžiť a lehotu, po ktorú má byť tento účel zachovaný,
 - b) ustanovenia o predkupnom práve,
 - c) ustanovenia o vecnom bremene,
 - d) ustanovenia o práve spätnej kúpy.
- (5) Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku, geometrického plánu a pod. znáša záujemca, s ktorým bude uzatvorená zmluva o prevode majetku obce, ak sa strany nedohodnú inak. Znalecký posudok vyhotoví znalec, ktorého určí obec, ak sa strany nedohodnú inak.
- (6) Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, spoluvlastníci majú predkupné právo. Pri predaji spoluvlastníckeho podielu obec postupuje v zmysle osobitných právnych predpisov a zmluvných dojednaní.
- (7) Kúpnu zmluvu uzavrie obec s kupujúcim najneskôr do 3 mesiacov od nadobudnutia platnosti uznesenia, inak uznesenie stráca platnosť.

§ 9

- (1) Ak sa strany nedohodnú inak, je kupujúci povinný pri prevode nehnuteľností zaplatiť 90% kúpnej ceny pri podpise zmluvy a zvyšných 10% kúpnej ceny do 10 dní odo dňa vkladu do katastra

⁵ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

⁶ Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov

⁷ Napr. zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

⁸ § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých predpisov

⁹ § 47 a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

nehnutelností a pri prevode hnutelných vecí je kupujúci povinný zaplatiť celú kúpnu cenu pri podpise zmluvy.

(2) Ak nadobúdateľ nezaplatí dohodnutú cenu najneskôr v posledný deň dohodnutej doby splatnosti, je obec oprávnená odstúpiť od zmluvy.

§ 10

(1) Ak sa predáva nehnuteľný majetok obce na základe dôvodu hodného osobitného zreteľa, kúpne zmluvy môžu obsahovať dohodu o účele, na ktorý bude majetok obce slúžiť jeho nadobúdateľovi počas dohodnutej doby.

(2) V prípade, že v kúpnej zmluve bol dohodnutý účel, je kupujúci povinný dodržať účel dohodnutý v zmluve počas dohodnutej doby od nadobudnutia vlastníckeho práva.

(3) Zmeniť dohodnutý účel je možné iba s predchádzajúcim písomným súhlasom obce – obecného zastupiteľstva.

(4) Ak kupujúci zmení dohodnutý účel bez súhlasu obce je obec oprávnená od zmluvy odstúpiť a žiadať zaplatenie zmluvnej pokuty dohodnutej v zmluve.

(5) Ak kupujúci zmení dohodnutý účel so súhlasom obce, je obec oprávnená žiadať zaplatenie zmluvnej pokuty dohodnutej v zmluve.

(6) V prípade, že kupujúci nadobudol majetok za nižšiu cenu než bola všeobecná hodnota majetku a nedodržiaval účel, je kupujúci povinný obci doplatiť aj rozdiel medzi dohodnutou cenou a všeobecnou hodnotou majetku najneskôr do šiestich mesiacov odo dňa zmeny účelu.

(7) V prípadoch podľa odseku 4 až 6 sa za zmluvnú pokutu spravidla považujú náklady, o ktoré kupujúci vec zhodnotil.

Prevod vlastníckych práv k nehnuteľnému majetku obce

§ 11

(1) O zmluvnom prevode nehnuteľného majetku rozhoduje vždy obecné zastupiteľstvo.

(2) Darovanie nehnuteľného majetku je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

(3) Podmienky prevodu vlastníckych práv k nehnuteľnému majetku obce určí obec.

(4) Uznesenie obecného zastupiteľstva o schválení zmluvného prevodu nehnuteľností musí obsahovať:

a) identifikáciu nadobúdateľa (nezameniteľným spôsobom),

b) nezameniteľným spôsobom označený prevádzaný majetok obce,

c) spôsob prevodu,

d) v prípade obchodnej verejnej súťaže jej podmienky,

e) výšku kúpnej ceny,

f) ďalšie podmienky odpredaja nehnuteľností (napr. účel, predkupné právo, vecné bremeno).

§ 12

(1) Ak má byť na prevádzanú nehnuteľnosť zriadené predkupné právo, uznesenie obecného zastupiteľstva obsahuje aj ustanovenie o zriadení predkupného práva na prevádzanú nehnuteľnosť. Uplatnenie predkupného práva podľa predchádzajúcej vety je posudzované osobitne v každom jednotlivom prípade a závisí od charakteru prevádzanej nehnuteľnosti. Predkupné právo bude zakotvené priamo v zmluve o prevode nehnuteľností a zaevidované v katastri nehnuteľností ako zriadenie vecného práva.

(2) V prípade predaja alebo iného scudzenia nehnuteľnej veci kupujúcim, ktorý túto nehnuteľnú vec nadobudol od obce za nižšiu cenu než je všeobecná hodnota majetku určená podľa osobitného predpisu pred uplynutím dohodnutej doby od jej nadobudnutia, má obec predkupné právo na kúpu nehnuteľnej veci za cenu, za ktorú kupujúci nadobudol nehnuteľnú vec od obce; v prípade znehodnotenia sa cena primerane zníži. Predkupné právo je obec povinná dohodnúť v kúpnej zmluve

ako časovo obmedzené vecné právo, pričom dohodnutá doba nesmie byť kratšia ako päť rokov; obec je povinná súčasne s návrhom na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti podať aj návrh na zápis predkupného práva obce k tejto nehnuteľnosti. Za zmluvnú pokutu sa spravidla považujú náklady, o ktoré kupujúci vec zhodnotil.

§ 13

Ak má byť na prevádzanú nehnuteľnosť zriadené vecné bremeno v prospech obce ako oprávneného z vecného bremena, napr. v prípade, že na prevádzanej nehnuteľnosti sa nachádza stavba alebo objekt, ktorého zachovanie a prevádzkovanie je v záujme obce, uznesenie musí tiež obsahovať ustanovenia o zriadení vecného bremena (ako vecného práva, ktoré ukladá budúcemu vlastníkovi niečo uchovať alebo strpieť na prevádzanej nehnuteľnosti). Zriadenie vecného bremena bude zakotvené priamo v zmluve o prevode nehnuteľností a zaevidované v katastri nehnuteľností.

Prevod vlastníckeho práva k hnutel'nému majetku obce

§ 14

(1) Vlastnícke právo k hnutel'nému majetku obce možno previesť najmä kúpnu zmluvou alebo darovacou zmluvou.

(2) Na prevod vlastníctva obce k hnutel'ným veciam sa primerane vzťahuje § 7 a nasl. týchto zásad hospodárenia.

(3) Predaj hnutel'ného majetku obce:

a) ktorého zostatková cena je nižšia ako 3500 € vrátane za jeden kus schvaľuje starosta obce,

b) ktorého zostatková cena je vyššia ako 3500 € za jeden kus schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

(4) Darovať hnutel'ný majetok obce pokiaľ jeho zostatková cena je nižšia ako 3 500 € fyzickým osobám alebo právnickým osobám môže:

a) starosta obce v zostatkovej cene do 350 € vrátane za jeden kus,

b) starosta obce so súhlasom obecného zastupiteľstva v zostatkovej cene nad 350 € za jeden kus.

PIATA ČASŤ

Práva a povinnosti pri hospodárení s majetkom obce

§ 15

Úvodné ustanovenia

(1) Obec vykonáva úkony súvisiace s hospodárením s majetkom, a to najmä:

a) zveruje majetok do správy príspevkovým a rozpočtovým organizáciám zriadeným obcou,

b) dáva majetok do dočasného užívania,

c) vkladá majetok do obchodných spoločností,

d) zakladá zo svojho majetku inú právnickú osobu,

e) podniká s majetkom vo vlastnom mene,

f) zakladá majetok pre zriadenie záložného práva.

(2) Majetok, ktorý obec získala z majetku Slovenskej republiky podľa zákona o majetku obcí a ktorý ku dňu prechodu majetku na obec slúžil na vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nim bezprostredne súvisiace, ďalej na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotníckej starostlivosti, môže zveriť do správy zriadeným príspevkovým alebo rozpočtovým organizáciám.

(3) Obec je povinná zachovávať účelové využitie majetku, ktoré nadobudlo z majetku Slovenskej republiky na činnosti v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace, na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti. Na tento majetok nemožno zriadiť záložné právo ani zabezpečovací prevod práva, uskutočniť výkon rozhodnutia a konkurzné konanie podľa osobitných predpisov. Tieto povinnosti sa končia na základe skutočností uvedených v osobitnom predpise.

§ 16

Zverenie majetku do správy

(1) Obec môže zveriť svoj majetok do správy rozpočtovým a príspevkovým organizáciám, ktoré obec zriadila podľa osobitného právneho predpisu (ďalej len „správca“).

(2) Obecné zastupiteľstvo vždy rozhoduje o zverení nehnuteľného majetku obce do správy a o zverení hnuteľného majetku obce do správy rozhoduje, ak je jeho zostatková hodnota vyššia ako 3500 € vrátane. O zverení hnuteľného majetku do správy, ktorého zostatková hodnota je nižšia ako 3500 €, rozhoduje starosta.

(3) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä:

- a) účel využitia majetku,
- b) čas trvania výkonu správy,
- c) práva a povinnosti zmluvných strán
- d) určenie povinnosti požiadať o zápis do katastra nehnuteľností,
- e) určenie subjektu povinného dať majetok zverený do správy poistiť,
- f) podmienky odňatia majetku zvereného do správy.

(4) Majetok, ktorý bol zverený do správy správcovi, vedie v účtovnej evidencii tento správca.

(5) Prevod správy majetku obce medzi správcami sa uskutočňuje zmluvou o prevode správy. Na platnosť zmluvy o prevode správy nehnuteľného majetku sa vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva. Na platnosť zmluvy o prevode správy hnuteľného majetku obce sa vyžaduje súhlas starostu. Tento odsek sa použije aj na zmluvu o zámene správy majetku obce.

(6) Na správcov sa primerane vzťahujú ustanovenia zákona o majetku obcí a týchto zásad hospodárenia.

(7) Školy a školské zariadenia s právnou subjektivitou, ktorých zriaďovateľom je obec, sú povinné predložiť návrh zmluvy o nájme alebo výpožičke školských budov a miestností ako aj príslušných priestorov školy a školského zariadenia na schválenie obci spôsobom a v zmysle týchto zásad hospodárenia a osobitného predpisu, okrem prípadov:

- a) nájmu hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 2500 €,
- b) nájmu majetku, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- c) ak nájomca bude v prenajatých priestoroch vykonávať zdravotnícke služby pre deti a dospelých.

§ 17

Podmienky odňatia majetku zvereného do správy

(1) Obecné zastupiteľstvo vždy rozhoduje o odňatí nehnuteľného majetku obce zo správy a o odňatí hnuteľného majetku obce zo správy rozhoduje, ak je jeho zostatková hodnota vyššia ako 3500 € vrátane. O odňatí hnuteľného majetku zo správy, ktorého zostatková hodnota je nižšia ako 3500 €, rozhoduje starosta.

(2) Obec môže majetok, ktorý zverila do správy, správcovi odňať najmä ak:

- a) zverený majetok správca nepotrebuje pre plnenie svojich úloh,
- b) správca neplní povinnosti v zmysle osobitných právnych predpisov, uvedené v týchto zásadách hospodárenia, resp. v protokole o zverení majetku do správy alebo zmluve o výkone správy,
- c) ide o majetok pre správcu prebytočný, resp. neupotrebiteľný,
- d) sa zistí, že správca tento majetok využíva nevhodne a v rozpore so stanoveným účelom,
- e) je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku pre obec,
- f) je možnosť zabezpečiť úlohy obce prostredníctvom iných fyzických osôb alebo právnických osôb za zjavne výhodnejších podmienok,
- g) je odňatie správy majetku vynútené dodržaním iných právnych predpisov,
- h) v prípade reorganizácie správcu, resp. pri zmene predmetu jeho činnosti.

§ 18

Prenehávanie majetku na dočasné užívanie

- (1) Obec môže majetok, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh, prenechať na dočasné užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe, a to odplatne, v osobitných prípadoch bezodplatne.
- (2) Majetok obce je možné dať do nájmu fyzickým alebo právnickým osobám iba formou ustanovenou zákonom o majetku obcí.
- (3) Podrobnosti o postupe pri vykonávaní obchodnej verejnej súťaže a priameho prenájmu upravuje osobitná smernica obce.
- (4) Obec preneháva majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenehávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti.
- (5) V prípade, že opakovane (najmenej 3 krát) nedôjde k prejavu záujmu o prenájom voľného nebytového priestoru za nájomné podľa odseku 4 môže starosta obce rozhodnúť o znížení minimálnej ceny nájmu do ďalšej obchodnej verejnej súťaže alebo priameho nájmu.
- (6) V prípade, že zo strany budúceho nájomcu nedôjde k uzatvoreniu zmluvy o nájme do 2 týždňov od doručenia výzvy zo strany obce (formou e-mailu, poštou), môže obec uzatvoriť zmluvu s ďalším záujemcom v poradí, alebo sa považuje prenajímaná vec za opätovne uvoľnenú.
- (7) Žiadateľ bude vylúčený z procesu prenehávania majetku do dočasného užívania v prípade, že nemá splnené daňové a iné povinnosti voči obci, okrem prípadu ak svoj záväzok dobrovoľne plní (napr. na základe dohody o splátkach) a tieto pohľadávky obce neboli ešte uplatnené na príslušnom orgáne (súd, exekútor).

§ 19

Zmluva o nájme a zmluva o výpožičke

- (1) Za zmluvy o dočasnom užívaní sa považujú najmä zmluvy o nájme a zmluvy o výpožičke. Zmluva o nájme a zmluva o výpožičke musí obsahovať zákonom stanovené náležitosti a musí mať písomnú formu.
- (2) Zmluva o nájme majetku obce spravidla obsahuje aj ďalšie ustanovenia:
 - a) možnosti zmeny výšky nájomného a ceny služieb zo strany prenajímateľa v prípade zmeny súvisiacich právnych predpisov,
 - b) právo prenajímateľa každý rok prehodnotiť výšku nájmu podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR,
 - c) povinnosti nájomcu zabezpečiť všetky bezpečnostné, hygienické a protipožiarne opatrenia vyplývajúce z platných právnych predpisov,
 - d) o kontrole predmetu nájmu prenajímateľom,
 - e) povinnosti nájomcov, najmä majetok hospodárne využívať, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku,
 - f) povinnosť nájomcu vykonávať zmeny na predmete užívania len s predchádzajúcim súhlasom obce,
 - g) povinnosť nájomcu vykonávať na predmete užívania bežnú údržbu a drobné opravy,
 - h) starostlivosť o predmet užívania, ako napríklad povinnosť vykonávať revízie bleskozvodov, elektroinštalácie, prostriedkov požiarnej ochrany a technického zabezpečenia v zákonných lehotách,
 - i) ustanovenia o možnosti výpovede a odstúpenia od zmluvy,
 - j) ustanovenia o zmluvných pokutách,
 - k) ustanovenie o povinnosti nájomcu nebytových priestorov zložiť kauciu a jej vyporiadanie po skončení nájmu.
- (3) Zmluva o nájme sa uzatvára spravidla na dobu neurčitú.
- (4) Nájomca nebytových priestorov je pri podpise zmluvy povinný zložiť kauciu pre prípad neplatenia nájomného a ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov. Kaucia bude dohodnutá minimálne vo výške 1 a maximálne 6 mesačného nájomného vrátane ceny za služby spojené s užívaním nebytových priestorov.

- (5) Povinne zverejňované zmluvy¹⁰ nadobúdajú účinnosť v súlade s osobitným právnym predpisom¹¹.
- (6) Na uzatvorenie zmluvy o nájme je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva v prípade, ak:
- a) sa nájomná zmluva uzatvára na dobu určitú dlhšiu ako 2 roky,
 - b) ak je prípad považovaný za dôvod hodný osobitného zreteľa,
 - c) zostatková cena prenajímanej hnuiteľnej veci je vyššia ako 6000 €.
- (8) Prílohou zmluvy o nájme je výpočtový list, ktorý musí obsahovať kalkuláciu ceny služieb spojených s nájmom, ak sú predmetom nájmu nebytové priestory.
- (9) Ustanovenia tohto paragrafu týkajúce sa zmluvy o nájme sa primerane použijú aj pre uzatvorenie zmluvy o výpožičke.
- (10) Ustanovenia zákona o majetku obcí týkajúce sa postupu pri prenájme majetku obce, ako aj týchto zásad hospodárenia, sa nepoužijú v prípade nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci (ďalej len „krátkodobý prenájom“).

§ 20

Dočasné zníženie nájomného a dočasné upustenie od nájomného

- (1) V odôvodnených prípadoch môže obec dočasne znížiť výšku nájomného alebo dočasne upustiť od nájomného, vždy po odsúhlasení obecným zastupiteľstvom.
- (2) Za odôvodnený prípad na účely tohto ustanovenia týchto zásad hospodárenia sa považujú také udalosti, keď sa nájomca prechodne ocitne v nepriaznivej situácii, ktorú si sám nespôsobil a z toho dôvodu je dočasne neschopný uhrádzať nájomné v plnej výške alebo nájomca uskutočnil v danom kalendárnom roku v prospech obce, resp. jeho obyvateľov činnosti vo verejnom záujme.
- (3) O dočasnom znížení výšky nájomného alebo dočasnom upustení od nájomného rozhoduje obecné zastupiteľstvo na základe písomnej a odôvodnenej žiadosti nájomcu. Dôvody zakladajúce postup podľa tohto ustanovenia je nájomca povinný vierohodne preukázať. Obecné zastupiteľstvo o takejto žiadosti rozhodne na najbližšom plánovanom zasadnutí obecného zastupiteľstva po doručení žiadosti. V prípade, že nevyhovie žiadosti oznámi to žiadateľovi formou bežnej korešpondencie.
- (4) Proti rozhodnutiu obecného zastupiteľstva o dočasnom znížení výšky nájomného alebo o dočasnom upustení od nájomného nie je prípustný opravný prostriedok.
- (5) Rozhodnutie o dočasnom znížení nájomného a o dočasnom upustení od nájomného voči fyzickej osobe – podnikateľovi a právnickej osobe musí byť zdôvodnené a zverejnené na úradnej tabuli obce ako aj na internetovej stránke obce na 7 pracovných dní po jeho podpísaní starostom obce.
- (6) V prípade nájmu pozemku na nepodnikateľské účely je na dočasné zníženie nájomného alebo na dočasné upustenie od nájomného potrebný súhlas obecného zastupiteľstva. Takáto žiadosť je zaradená na najbližšie plánované zasadnutie obecného zastupiteľstva po doručení žiadosti.

§ 21

Podnájom

- (1) Nájomca je oprávnený prenechať časť prenajatého majetku obce inej osobe na určitý čas len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa (starosta)
- (2) Zmluvu o podnájme a príp. dodatky k nej je možné uzavrieť iba s predchádzajúcim písomným súhlasom - schválením obce (starosta) .

§ 22

Úprava a rekonštrukcia nehnuteľností na účely nájmu

- (1) V prípade, že nájomca potrebuje upravovať alebo rekonštruovať nehnuteľnosť (nebytový priestor alebo stavbu) pre svoju prevádzkovú potrebu a vo svoj prospech, zaviazuje sa na úhradu takejto

¹⁰ § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých predpisov

¹¹ § 47 a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

investície v plnom rozsahu. Táto podmienka sa uvedie v nájomnej zmluve spolu s povinnosťou odovzdať pri ukončení nájmu predmet nájmu v pôvodnom stave, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

(2) Nájomca môže začať s vykonávaním investície až po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa (starosta) a rozhodnutí príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela alebo osobitný predpis vyžaduje.

(3) Nájomcovi vznikne nárok na preplatenie vynaložených investícií, len ak sa tak strany dohodnú v nájomnej zmluve, a to v prípadoch ustanovených nájomnou zmluvou a ak je investícia v súlade s potrebami a záujmami obce.

(4) Nájomca predloží svoj zámer s vyčíslenými predpokladanými nákladmi na investíciu na posúdenie a vyjadrenie prenajímateľovi.

(5) V prípade, že prenajímateľ dá súhlas na investíciu môže byť spôsob a výška úhrady účelne vynaložených nákladov na investíciu dojednaná v zmluve o technickom zhodnotení.

(6) Neoddeliteľnou súčasťou pre uznanie investičných nákladov sú najmä tieto doklady:

a) predchádzajúci písomný súhlas vlastníka k realizácii investície,

b) dodávateľské faktúry vystavené na nájomcu doložené dokladom o úhrade (daňové doklady, zmluva o dielo),

c) rozhodnutie príslušného stavebného úradu, pokiaľ to rozsah diela alebo osobitný predpis vyžaduje,

d) protokol o odovzdaní a prevzatí diela,

e) znalecký posudok k určeniu ceny v prípade, ak nájomca nie je schopný zabezpečiť potrebné doklady na stanovenie výšky ceny nevyhnutnej investície, alebo ak je dôvodná pochybnosť o výške ceny za nevyhnutnú investíciu; znalecký posudok vyhotoví znalec, ktorého určí obec, a to na náklady nájomcu.

§ 23

Zriadenie vecného bremena na majetku obce

(1) O zriadení vecného bremena na nehnuteľnom majetku vo vlastníctve obce rozhoduje starosta obce.

(2) Na nehnuteľný majetok obce sa môže zriadiť vecné bremeno v prípadoch inžinierskych sietí (napr. kanalizácia, plyn, električka a pod.), ako aj vecné bremená v prípade prechodu pešo, vozidlom a pod. Vecné bremeno sa zriaďuje spravidla odplatne za jednorazovú odplatu. Bezodplatne sa zriaďuje vecné bremeno v odôvodnených prípadoch, o ktorých rozhodne starosta.

(3) Výška odplaty sa určuje dohodou. Vo výške odplaty musia byť zohľadnené náklady vynaložené na zriadenie vecného bremena.

(4) Pri určovaní výšky odplaty sa ďalej prihliada na účel, dobu trvania, na skutočnosť, či možno zabezpečiť práva iným spôsobom, na výhodu, ktorú tieto práva prinášajú oprávnenému v období jedného roka, akú stratu bude mať povinný z toho, že na jeho nehnuteľnosti viazne určité bremeno, resp. aké náklady by bolo nutné vynaložiť, aby tu vecné bremeno nebolo.

(5) Pri práve prechodu a prejazdu sa prihliada aj na skutočnosť, či právo prislúcha obmedzenému okruhu osôb alebo je zriadené pre anonymný, neurčitý okruh oprávnených.

(6) Pri práve vecného bremena pre energetiku – energetické stavby sa prihliada aj na mieru obmedzenia vlastníckeho práva a mieru využiteľnosti.

(7) Po vybudovaní stavby a predložení geometrického plánu bude uzatvorená zmluva o zriadení vecného bremena, ktorú obec predloží na zápis do katastra nehnuteľností.

(8) Náklady spojené so zriadením vecného bremena bude znášať vždy oprávnený z vecného bremena.

(9) Pri výpočte jednorazovej náhrady za obmedzenie užívania pozemku z dôvodu núteného obmedzenia užívania nehnuteľnosti pri zriaďovaní verejnej telekomunikačnej siete¹², sa postupuje primerane podľa bodu 3 tohto článku.

¹² § 66 zákona č. 351/2011 Z.z. o elektronických komunikáciách

§ 24

Podmienky majetkovej účasti obce v obchodných spoločnostiach

(1) Obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu. Na všetky takéto úkony je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva.

(2) Súhlas obecného zastupiteľstva je potrebný aj pri každom :

- a) prevode obchodného podielu obce alebo jeho časti,
- b) určení výšky základného imania, vkladu alebo obchodného podielu, obce v spoločnosti (peňažného alebo nepeňažného),
- c) zvýšení, resp. znížení základného imania, vkladu alebo obchodného podielu obce v spoločnosti,
- d) zrušení a zániku majetkovej účasti obce v spoločnosti,
- e) nakladaní s cennými papiermi.

(3) Pri uskutočňovaní úkonov smerujúcich k majetkovej účasti obce v spoločnosti alebo k založeniu spoločnosti je potrebné predložiť príslušnej komisii pri obecnom zastupiteľstve najmä podnikateľský zámer spoločnosti, predmet činnosti, s ktorým bude spoločnosť podnikáť, výšku vkladu obce do spoločnosti, spôsob jeho splatenia, určenie, či ide o peňažný alebo nepeňažný vklad, ako aj ekonomický rozbor spoločnosti (príjmy, výdaje, zisk, a pod.) .

(4) Po vydaní stanoviska príslušnej komisie o majetkovej účasti obce v spoločnosti alebo o založení spoločnosti, rozhodne o podmienkach majetkovej účasti obce v spoločnosti alebo založenia spoločnosti obecné zastupiteľstvo, pričom je oprávnené splnomocniť starostu rokovať o podmienkach spoločenskej (zakladateľskej) zmluvy, resp. stanov a k podpísaniu takto dohodnutej zmluvy.

(5) Základnými zásadami účasti obce v spoločnostiach sú najmä:

- a) zásada efektívneho a účelného využitia vkladu obce v spoločnosti,
- b) zásada kontroly hospodárenia spoločností, ktoré zabezpečujú verejnoprospešné služby pre obyvateľov obce,
- c) zásada návratnosti vloženého vkladu,
- d) zásada účelného využitia zisku.

§ 25

Obstaranie činnosti v zmysle mandátnych zmlúv

(1) Starosta môže na základe mandátnej zmluvy uzatvorenej podľa osobitného predpisu¹³ poveriť zariadením určitej obchodnej záležitosti súvisiacej s hospodárením s majetkom obce tretie osoby, a to uskutočnením právnych úkonov a za odplatu.

(2) V prípade predmetu mandátnej zmluvy súvisiaceho s prevodom nehnuteľného majetku (vrátane uzatvorenia zmlúv o budúcej zmluve) je na uzatvorenie mandátnej zmluvy nevyhnutný predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva, inak je takáto zmluva neplatná.

POHĽADÁVKY OBCE

§ 26

Nakladanie s nedaňovými pohľadávkami

(1) Obec je povinná starať sa o to, aby všetky povinnosti dlžníka voči obci boli včas a riadne splnené, prípadne, aby boli včas uplatnené na príslušnom orgáne a aby boli vykonateľné rozhodnutia včas vykonané.

¹³ § 566 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

(2) Starosta môže dlžníkovi povoliť primerané splátky alebo povoliť odklad zaplatenia dlhu dlžníkovi písomne uznaného čo do dôvodu a výšky, prípadne priznaného právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, ak dlžník nemôže dlh zaplatiť v čase splatnosti. Splátky sa môžu povoliť len ak je súčasne dohodnutá podmienka, že v prípade neuhradenia niektorej splátky sa stáva splatnou celá pohľadávka naraz.

(3) Ak je pohľadávka prechodne nevymožiteľná, môže starosta dočasne upustiť od jej vymáhania maximálne na 12 mesiacov, pričom musí byť zabezpečené, že pri takejto pohľadávke nedôjde k jej premlčaniu, resp. zániku. Len čo odpadnú dôvody dočasného upustenia od vymáhania pohľadávky, je obec povinná vykonať všetky úkony na jej včasné vymożenie. Toto dočasné upustenie nemožno opakovať.

(4) Starosta môže trvale upustiť od vymáhania pohľadávky nepresahujúcej 10 € (nepatrná pohľadávka), ak ju dlžník dobrovoľne neuhradil. Proti tomu istému dlžníkovi sa môže od vymáhania pohľadávky upustiť iba raz v kalendárnom roku a raz za 3 roky.

(5) Obec je oprávnená trvale upustiť od vymáhania pohľadávky ak:

a) nemožno preukázať, že pohľadávka trvá, alebo nemožno preukázať jej výšku a nie je podklad pre to, aby súd alebo iný príslušný orgán určil výšku podľa úvahy,

b) dlžník zomrel a pohľadávka nemohla byť uspokojená ani vymáhaním na dedičoch dlžníka alebo dlžník zanikol bez právneho nástupcu a pohľadávka nemohla byť uspokojená v rámci likvidácie dlžníka,

c) pohľadávka sa premlčala a dlžník odmieta dlh dobrovoľne uhradiť,

d) zo všetkých okolností prípadu je zrejmé, že ďalšie vymáhanie pohľadávky by nebolo úspešné, alebo by bolo nehospodárne,

e) ak pohľadávka je nedobytná, pretože dlžník (fyzická osoba) sa zdržuje na neznámom mieste a jeho pobyt nebol zistený ani cez Register obyvateľov SR alebo iným spôsobom,

f) pohľadávka nepresahuje 100 € a náklady na jej vymáhanie by presiahli hodnotu pohľadávky.

(6) O trvalom upustení od vymáhania pohľadávky obce rozhodne starosta formou rozhodnutia, ktoré sa nedoručuje dlžníkovi.

(7) Trvalé upustenie od vymáhania pohľadávky obce vyššej ako 10.000 € v každom jednotlivom prípade podlieha schváleniu obecného zastupiteľstva.

(8) Odpustiť dlh nie je prípustné, ak vznikol v súvislosti s úmyselnou trestnou činnosťou.

(9) Ak má dlžník voči obci započítateľnú pohľadávku, je možné dlh takémuto dlžníkovi odpustiť až po vykonaní vzájomného započítania pohľadávok.

(10) Ustanovenia tohto paragrafu sa primerane vzťahujú aj na organizácie zriadené obcou s tým, že právomoc je vyhradená štatutárnemu zástupcovi tejto organizácie.

§ 27

Nakladanie s daňovými pohľadávkami a nedoplatkami

Nakladanie s daňovými pohľadávkami a nedoplatkami upravuje osobitný právny predpis¹⁴.

§ 28

Nakladanie s cennými papiermi

Nakladanie s cennými papiermi upravuje osobitný právny predpis¹⁵.

¹⁴ Zákon č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov

¹⁵ Zákon č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) ; zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch; zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník; zákon č. 594/2003 Z.z. o kolektívnom investovaní

ŠIESTA ČASŤ

Prebytočný a neupotrebitelný majetok obce

§ 29

(1) O prebytočnosti nehnuteľného majetku rozhoduje obecné zastupiteľstvo. O prebytočnosti hnutelnej veci rozhoduje starosta obce, ak je jej zostatková cena nižšia ako 3500 €, inak o tom rozhodne obecné zastupiteľstvo.

(2) O neupotrebitelnosti nehnuteľného majetku rozhoduje obecné zastupiteľstvo. O neupotrebitelnosti hnutelnej veci na základe odporúčania inventarizačnej komisie rozhoduje starosta, ak je jej zostatková cena nižšia ako 3500 €, v opačnom prípade rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

(3) Orgán, ktorý rozhodoval o prebytočnosti majetku určí, či bude prebytočný majetok ponúknutý najprv organizáciám, ktoré obec zriadila alebo založila, a ktorým by tento majetok mohol slúžiť na plnenie úloh v rámci predmetu ich činnosti alebo v súvislosti s ním alebo bude ponúknutý priamo na prevod vlastníckeho práva na tretie osoby.

(4) Ak o prebytočný majetok neprejaví záujem žiadna z organizácií, ktorým bol majetok ponúknutý podľa odseku 3, majetok sa ponúkne na užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe alebo na odpredaj spôsobom v mieste obvyklým.

(5) Ak o prebytočný ponúkaný majetok neprejaví záujem žiadna z týchto osôb, rozhodne príslušný orgán, či je tento majetok neupotrebitelný. Takýto neupotrebitelný majetok sa zlikviduje.

(6) O spôsobe likvidácie neupotrebitelného majetku rozhoduje starosta na základe odporúčania likvidačnej komisie, ktorá navrhne bližšie podmienky a postup likvidácie.

(7) O prebytočnom a neupotrebitelnom majetku vedú operatívnu evidenciu správcovia majetku.

SIEDMA ČASŤ

Spoločné, prechodné a záverečné ustanovenia

§ 30

(1) Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú podobu, inak sú neplatné.

(2) Na rozhodovanie podľa týchto zásad hospodárenia sa nevzťahujú ustanovenia osobitného právneho predpisu¹⁶.

(3) Starosta a obecné zastupiteľstvo sú oprávnení vydať ďalšie smernice obce, ktoré budú podrobnejšie upravovať hospodárenie s majetkom obce.

§ 31

Záverečné a zrušovacie ustanovenia

1. Tieto zásady hospodárenia boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. 20/2015 zo dňa 17.02.2015 a účinnosť nadobudli dňa 01.03.2015.

2. Nadobudnutím účinnosti týchto zásad hospodárenia sa zrušujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Chorvátsky Grob schválené uznesením č. 142/2011 zo dňa 10.11.2011.

Ing. Radovan Benčík
starosta obce

¹⁶ Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní