

Zásady hospodárenia s majetkom obce

Lučatín

Obecné zastupiteľstvo v obci Lučatín na základe ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí určuje tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Lučatín (v texte ďalej ako „obec“).

Článok 1

Vymedzenie pojmov

(1) Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnuťelné veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

(2) Prebytočným je majetok obce, ktorý obec prostredníctvom svojich orgánov alebo správcov trvale nepoužíva na plnenia svojich úloh. Prebytočný majetok môže obec dať do nájmu, výnimočne aj výpožičky alebo tento odpredať.

Obec pri posúdení prebytočnosti hodnotí predovšetkým kritériá

- a) potrebnosť majetku pre plnenie úloh samosprávy a preneseného výkonu štátnej správy,
- b) ekonomické náklady na údržbu a prevádzku majetku obce,
- c) protihodnotu, ktorú obec môže získať za majetok vo forme nájomného alebo zhodnotenia pri nájme prebytočného majetku obce; kúpnej ceny pri predaji prebytočného majetku obce; úžitku iného majetku, ktoré môže obec získať pri zámene prebytočného majetku obce; výnosu pri vklade prebytočného majetku obce do právnickej osoby, alebo
- d) verejnoprospešné ciele, ktorým môže prebytočný majetok obce slúžiť.

(3) Neupotrebitelným je majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nevhodnosť nemôže už slúžiť svojmu pôvodnému účelu.

Obec pri posúdení neupotrebitelnosti hodnotí predovšetkým kritériá

- a) opotrebovanie a amortizáciu majetku obce,
- b) poškodenie majetku obce,
- c) technickú a morálnu zastaranosť majetku obce,

- d) nehospodárnosť prevádzky alebo opráv majetku obce,
- e) je potrebné ho odstrániť v súlade s príslušným právnym predpisom (napríklad podľa predpisov o výstavbe) na základe rozhodnutia, prípadne vyjadrenia príslušných orgánov alebo si to vyžaduje jeho fyzický stav,
- f) nie je možné ho naďalej využívať z dôvodu realizácie projektových zámerov.

Článok 2

Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce

(1) Obecné zastupiteľstvo schvaľuje vždy:

- a. prebytočnosť nehnuteľného majetku obce (rozhodnutie o prebytočnosti sa nevydáva ak ide o:
 - i. krátkodobý nájom alebo krátkodobú výpožičku ktorého trvanie neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci,
 - ii. nájom obvodových múrov, stiech alebo oplotenia, napr. za účelom reklamy alebo umiestnenia antény
 - iii. nájom časti podlahovej plochy v budove, ktorej výmera nepresiahne 5 m² a nie je to samostatný nebytový priestor
 - iv. nájom nehnuteľnej veci na účely budúceho umiestnenia inžinierskych stavieb, rozvodov, vedení, sietí a ich prípojok podľa osobitných predpisov³
 - v. nájom pozemku na účely zriadenia staveniska podľa osobitného predpisu, ak vlastníak susedných nehnuteľností požiada o nájom pozemku na tento účel
 - vi. nájom pozemku, na ktorom sa nachádza stavba vo vlastníctve tretej osoby vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
 - vii. výpožičku pre rozpočtovú organizáciu zriadenú obcou.),
- b. spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku s výnimkou prípadu, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu[1],
- c. prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom,
- d. prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú obchodnou verejnou súťažou ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce; inak obecné zastupiteľstvo schvaľuje len podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- e. podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- f. prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce na základe právnych úkonov, ktorého zostatková cena je 5 000 € a viac,

- g. zverenie majetku obce do správy správcovi v prípade hnuteľného majetku nad zostatkovú hodnotu 1000,- € a nehnuteľného majetku,
- h. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
- i. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa hnuteľného majetku nad zostatkovú hodnotu 1000,- €,
- j. odpustenie, odpis, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 500,- €,
- k. vklad majetku obce do majetku obcou zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností a iných právnických osôb a vklad do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti,
- l. zmenu účelového určenia majetku obce, ktorý obec nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti, taktiež vklad takéhoto majetku do obchodnej spoločnosti alebo jeho použitie na založenie právnickej osoby a prebytočnosť takéhoto majetku, pričom o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti hnuteľnej veci podľa tohto písmena v hodnote 3 500 € alebo nižšej bude v súlade s § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí rozhodovať starosta obce¹,
- m. nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce²,
- n. nadobudnutie hnuteľnej veci, ktorej obstarávacía cena je vyššia ako 8 000,- €
- o. zriadenie vecného bremena na majetku obce na základe zmluvy, a to len v nevyhnutnom rozsahu a za odplatu podľa znaleckého posudku,

¹ Táto osoba musí byť pre prípady podľa § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí určená zásadami hospodárenia.

² Je vhodné mať podmienku schválenia nadobudnutia nehnuteľnosti obecným zastupiteľstvom bez ohľadu na hodnotu tejto transakcie. Vzhľadom na svoju povahu môže totiž nehnuteľnosť v budúcnosti svojimi nákladmi zaťažovať obec, aj ak bola obci darovaná alebo odpredaná za mimoriadne nízku cenu. Napríklad zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, zákon č. 251/2012 Z. z. o energetike a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, zákon č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách v znení neskorších predpisov, zákon č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.

- p. nájom nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako 1 rok s výnimkou nájmu hrobových miest,
- q. nájom nehnuteľného majetku obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov[2] a zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu osobitného zreteľa a zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade s podmienkami týchto zásad
- r. koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov[3],
- s. výpožičku nehnuteľného majetku obce,
- t. zriadenie záložného práva alebo predkupného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnutel'ný majetok obce v zostatkovej hodnote nad 1000,- €,
- u. prijatie úveru, pôžičky alebo iného návratného zdroja financovania,
- v. prevzatie záväzku z úveru, dlhu alebo inej pôžičky právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
- w. zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor,
- x. koncesné zmluvy na stavebné práce alebo služby,
- y. vyhlásenie procesu zadávania zákazky nad hodnotu predpokladanej hodnoty zákazky (PHZ) .8000. €,
- z. iné, vyššie neuvedené prípady nakladania s majetkovými právami obce nad hodnotu 8000 €.

(2) V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, pokiaľ nie je právnym predpisom ustanovené, že rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok 3

Správa majetku obce

- (1) Obec môže dať svoj majetok do správy správcovi, ktorým je rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená obcou.
- (2) Zverenie majetku do správy sa vykonáva písomnou zmluvou a písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí majetku.
- (3) Obec môže poveriť výkonom správy aj iný subjekt ako správcu, a to na základe nepomenovanej zmluvy podľa predpisov obchodného práva.
- (4) Majetok, ktorý nie je v správe žiadneho správcu, spravuje obecný úrad.
- (5) Obec môže správcovi odňať správu majetku, ak:
 - a. správca riadne nevykonáva svoje povinnosti a napriek upozorneniu nedošlo k náprave,
 - b. ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku.

Článok 4

Niektoré ustanovenia o prevodoch majetku obce

- (1) Pri prevodoch majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
- (2) Náklady na vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku znáša žiadateľ o majetok obce. Znalecký posudok obstaráva obec.
- (3) Žiadateľ je povinný mať ku dňu podania žiadosti vyrovnané všetky záväzky voči obci.
- (4) V prípade obchodnej verejnej súťaže starosta menuje minimálne trojčlennú komisiu na vyhodnotenie ponúk. Táto komisia vykoná vyhodnotenie doručených ponúk v zmysle podmienok súťaže.
- (5) Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí] môže byť najmä, nie však výlučne:
 - a. objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prevodu majetku obce,
 - i. reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa,
 - ii. riziko špekulatívneho konania,
 - iii. malá výmera a nízka hodnota alebo neprístupnosť žiadaného pozemku,

- iv. nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy prevodu majetku obce
- b. prevod majetku obce z dôvodu verejného záujmu,
 - i. podpora športu, vedy, kultúry a zdravia,
 - ii. podpora podnikateľskej činnosti, vytváranie pracovných príležitostí
 - iii. rozvoj verejnej infraštruktúry,
 - iv. ochrana životného prostredia
 - v. prevod majetku medzi obcou a inou obcou, vyšším územným celkom, štátom alebo inou verejnoprávnou korporáciou vo verejnom záujme

(6) Pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné kúpnu cenu znížiť len v prípade, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako hodnota tohto majetku, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.

Článok 5

Nájom majetku obce

(1) Majetok obce možno prenechať do dočasného užívania formou nájmu, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný, najdlhšie však na 10 rokov na základe písomnej nájomnej zmluvy.

(2) Pri nájme majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

(3) Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9aa ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí] môže byť najmä, nie však výlučne:

- a) objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prenájmu majetku obce - reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa,
- b) riziko špekulatívneho konania,
- c) malá výmera a nízka hodnota alebo neprístupnosť žiadaného pozemku,

- d) nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy nájmu majetku obce a nemožno objektívne predpokladať, že by majetok obce mohla účelne užívať iná osoba, než tá, ktorej sa má majetok obce podľa zámeru prenajať.
- e) Ak prenájom majetku obce slúži na zradenie záhrad pri rodinných a bytových domoch
- f) Prenájom pozemkov obce pod stavbami vo vlastníctve nájomcov,
- g) Sezónny nájom pozemkov a spevnených plôch za účelom zriadenia letných terás, trhových predajných miest, konanie verejných podujatí
- h) prenájom majetku medzi obcou a inou obcou, vyšším územným celkom, štátom alebo inou verejnoprávnu korporáciou vo verejnom záujme
- i) prenájom majetku obce z dôvodu verejného záujmu,
 - ii. podpora športu, vedy, kultúry a zdravia,
 - iii. podpora podnikateľskej činnosti, vytváranie pracovných príležitostí
 - iv. rozvoj verejnej infraštruktúry,
 - v. ochrana životného prostredia
 - vi. prevod majetku medzi obcou a inou obcou, vyšším územným celkom, štátom alebo inou verejnoprávnu korporáciou vo verejnom záujme

(4) Pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné výšku nájomného znížiť:

- a) len v prípade, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako výnos z tohto nájmu, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.
- b) prenájom majetku obce medzi obcou a inou obcou, vyšším územným celkom, štátom alebo inou verejnoprávnu korporáciou vo verejnom záujme,
- c) prenájom majetku obce medzi obcou a právnickou osobou založenou obcou alebo s majetkovou účasťou obce;
- d) prenájom majetku obce pre právnické osoby tretieho sektora (napríklad občianske združenia, nadácie, neinvestičné fondy, záujmové združenia právnických osôb, registrované cirkvi a náboženské spoločnosti) so sídlom na území obce alebo vykonávajúcimi pôsobnosť na území obce, ak je to v súlade s verejným záujmom, alebo

ak prenájom majetku obce zabezpečí efektívnejšie využívanie a rozvoj verejných rozvodov – elektrickej sústavy, telekomunikačnej, plynovej sústavy, vodovodnej alebo kanalizačnej sústavy

(5) Minimálne štandardy nájmu majetku obce sú:

- a. dojednaný účel nájmu nesmie odporovať cieľom a záujmom obce, na napĺňanie ktorých je zákonom ako územný samosprávny celok zriadené,
- b. dojednanie primeranej zmluvnej pokuty v prípade neplnenia si dohodnutých zmluvných podmienok,
- c. náklady na bežnú údržbu a bežné opravy musí znášať nájomca, ak nejde o krátkodobý nájom majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- d. dojednanie o znášaní nákladov za služby spojené s užívaním nájmu (najmä energie, vodné, stočné),
- e. nájomca nie je oprávnený prenechať prenajatý majetok obce do nájmu alebo výpožičky tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu orgánu obce príslušného na jeho schválenie v zmysle zásad

Článok 6

Výpožička majetku obce

(1) Majetok obce možno dať do výpožičky, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.

(2) Zmluvu o výpožičke možno uzavrieť najdlhšie na dobu troch rokov.

(3) V zmluve o výpožičke majetku obce nemožno dojednať predkupné právo.

Článok 7

Pohľadávky obce

(1) Obec a správcovia sú povinní pohľadávky obce riadne evidovať, včas uplatňovať a vymáhať.

(2) Zo závažných dôvodov, najmä sociálnych, je možné na žiadosť dlžníka pohľadávku obce celkom alebo sčasti odpustiť alebo upustiť od jej vymáhania. Tomu istému dlžníkovi je možné odpustiť pohľadávku alebo upustiť od jej vymáhania iba raz v kalendárnom roku.

(3) Dlžníkovi obce, ak je ním fyzická osoba, možno povoliť splátky alebo povoliť odklad zaplatenia pohľadávky obce dlžníkom písomne uznanej čo do dôvodu a výšky, prípadne priznanej právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, ak tento bez svojho zavinenia nemôže pohľadávku obce alebo splátku zaplatiť v čase splatnosti.

(4) V prípade, ak je zo všetkých okolností zrejmé, že pohľadávka je nevymožiteľná (napr. z dôvodu, že je premlčaná, je sporná a pod.), prípadne jej vymáhanie je neefektívne, je možné rozhodnúť o trvalom upustení od jej vymáhania a jej odpísania [článok 2 ods. 1 písm. h) týchto zásad].

(5) Vymáhanie daňových pohľadávok sa riadi osobitným predpisom[4].

Článok 8

Nakladanie s cennými papiermi

(1) Emisia cenných papierov obce podlieha predchádzajúcemu schváleniu obecným zastupiteľstvom.

(2) Nakladanie s cennými papiermi schvaľuje obecné zastupiteľstvo pri primeranom použití ustanovení o prevodoch majetku obce.

Článok 9

Uplatňovanie práv spoločníka v právnických osobách s účasťou obce

(1) Práva obce ako spoločníka v obchodných spoločnostiach a iných právnických osobách vykonáva starosta ako štatutárny orgán obce, prípadne zamestnanec obecného úradu ním poverený.

(2) Zástupcovia obce v orgánoch právnických osôb s účasťou obce sú povinní svoju činnosť vykonávať výlučne s prihliadaním na najlepší záujem obce a o každom svojom konaní v týchto orgánoch bez zbytočného odkladu informovať starostu.

Článok 10

Vyradenie majetku obce a likvidácia škôd na majetku obce

(1) Pre potreby vyradovania majetku obce a likvidácie škôd na ňom starosta vymenuje škodovú a vyradovaciu komisiu.

- (2) Škodová a vyrad'ovacia komisia rozhoduje o podnetoch na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitel'ného majetku obce, ak o tom nerozhoduje obecné zastupiteľstvo.
- (3) Každý návrh na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitel'ného majetku musí byť riadne odôvodnený, pričom musí obsahovať jeho popis, obstarávaciu a zostatkovú hodnotu, návrh na naloženie s ním (likvidácia, predaj a pod.).
- (4) Neupotrebitel'nosť majetku obce sa dokumentuje najmä dôkazmi o jeho neupotrebitel'nosti (napríklad znalecký posudok, odborné vyjadrenie). Majetok je prebytočný, ak ho obec nemôže dočasne použiť na plnenie svojich úloh (nemá preň iné využitie).
- (5) V prípade škodovej udalosti na majetku obce sa tiež skúma miera zavinenia a možnosť vymáhania náhrady škody.
- (6) V zmluve o výpožičke majetku obce nemožno dojednať predkupné právo.

Článok 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Lučatín sú záväzné pre starostu, poslancov obecného zastupiteľstva, pracovníkov obecného úradu a preddavkových organizácií a správcov majetku obce.
- (2) Zrušujú sa zásady o hospodárení majetku obce Lučatín. zo dňa 6.12.2023 schválené uznesením č. 63/2023.
- (3) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Lučatín boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lučatín č. 16/2024 zo dňa 4.6. 2024 a nadobúdajú účinnosť dňa 4. 6. 2024.