

Zásady hospodárenia s majetkom obce ZOHOR

Obecné zastupiteľstvo v Zohore (ďalej len "OZ") podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon o obecnom zriadení") a § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej len "zákon o majetku obcí") v znení neskorších predpisov určuje tieto zásady hospodárenia s majetkom Obce Zohor (ďalej len "Zásady").

1. Článok

Vymedzenie pojmov

- (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 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.
- (3) Neupotrebitelným je majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť nemôže už slúžiť svojmu pôvodnému účelu.
- (4) Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať, udržiavať ho v užívaniashopnom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade so zákonom a s týmito zásadami.
- (5) Obec môže svoj majetok vložiť do základného imania obchodnej spoločnosti, do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.

2. Článok

Majetkové postavenie obce a jeho právnických osôb

- (1) Obec Zohor je právnická osoba, ktorá za podmienok stanovených v zákone o majetku obcí a v ďalších právnych predpisoch a v týchto Zásadách samostatne hospodári s vlastným majetkom.
- (2) Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné.
- (3) Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu inak sú neplatné.
- (4) Obec môže svoj majetok najmä:
 - a) zveriť do správy obecnej právnickej osobe, ktorú zriadila podľa osobitného predpisu,
 - b) vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti podľa osobitného predpisu,
 - c) založiť zo svojho majetku právnickú osobu podľa osobitného predpisu,
 - d) prenechať do výkonu správy na základe zmluvy o výkone správy s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou za účelom výkonu správy majetok obce (ďalej len "zmluva o výkone správy"),
 - e) používať na verejné účely, podnikateľskú činnosť a výkon samosprávy obce,
 - f) prenechať do nájmu fyzickým a právnickým osobám,
 - g) prenechať do výpožičky, ak bude využívaný na verejnoprospešné účely,
 - h) prevádzať vlastníctvo v zmysle zákona a týchto Zásad, prípadne ďalšieho osobitného nariadenia obce, do vlastníctva fyzických alebo právnických osôb.

3. Článok

Hospodárenie s majetkom obce

- (1) Orgány obce a obecné právnické osoby sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jeho občanov, ako aj v prospech ochrany a tvorby životného prostredia.
- (2) Orgány obce a obecné právnické osoby sú ďalej sú povinné najmä:
 - a) udržiavať a užívať majetok obce za účelom plnenia svojich úloh,
 - b) chrániť majetok obce pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
 - c) viesť majetok obce v evidencii a v účtovníctve podľa osobitného predpisu,
 - d) vystupovať vo všetkých majetkovoprávných vzťahoch v rozsahu podľa týchto Zásad a zákona o majetku obcí a niesť právnu zodpovednosť z týchto vzťahov vyplývajúcu v súlade s týmito Zásadami a zákonom o majetku obcí,
 - e) používať všetky právne prostriedky na zachovanie majetku obce, na jeho ochranu, uplatňovať právo na náhradu škody proti tým, ktorí za škodu zodpovedajú, uplatňovať právo na vydanie bezdôvodného obohatenia proti tomu kto ho na úkor obce alebo obecnej právnickej osoby získal, vymáhať s tým súvisiace pohľadávky,
 - f) plniť ďalšie povinnosti uložené obcou pri správe resp. pri výkone správy,
 - g) poistiť zverený majetok obce.
- (3) Majetok obce zverený do správy určí obec pri zriadení správcu v zriaďovacej listine. Obec môže za podmienok určených v týchto Zásadách správcovi zveriť do správy ďalší majetok obce alebo odňať správu majetku obce. Majetok obce sa zveruje do správy na základe písomného protokolu.
- (4) Obec môže odňať majetok subjektom, ktorým bol majetok zverený do správy ak:
 - a) neplnia povinnosti uvedené v týchto "Zásadách"
 - b) ide o majetok pre tieto subjekty prebytočný a neupotrebitelný
 - c) je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku pre obec.

Odňatie majetku sa vykoná prostredníctvom písomného protokolu.

4. Článok

Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce

- (1) Ak Zásady neustanovujú inak, pri hospodárení s majetkom obce má rozhodovaciu právomoc za dodržania podmienok ustanovených v týchto Zásadách:
 - a) obecné zastupiteľstvo,
 - b) starosta obce.
- (2) Obecné zastupiteľstvo schvaľuje vždy:
 - a) prebytočnosť a neupotrebitelnosť nehnuteľného majetku obce,
 - b) prebytočnosť a neupotrebitelnosť hnutel'ného majetku nad hodnotu 100 €/ 1 položka
 - c) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce vrátane schválenia samotného prevodu na základe právnych úkonov s výnimkou prípadu, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu[1],
 - d) podmienky obchodnej verejnej súťaže,
 - e) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce na základe právnych úkonov, ktorého zostatková cena je 5000 EUR a viac,
 - f) zverenie majetku obce do správy správcovi v prípade hnutel'ného majetku nad hodnotu 3000 EUR a nehnuteľného majetku,
 - g) prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
 - h) prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa hnutel'ného majetku nad hodnotu 3000 EUR,
 - i) odpustenie, odpis, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 100 EUR,

- j) vklad majetku obce do majetku obcou zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností a iných právnických osôb a vklad do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti,
 - k) 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 hnutelnej veci podľa tohto písmena v hodnote 3 500 EUR alebo nižšej bude v súlade s § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí rozhodovať starosta obce¹,
 - l) nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce²,
 - m) nadobudnutie hnutelnej veci, ktorej obstarávací cena je vyššia ako 5000 EUR
 - n) zriadenie vecného bremena na majetku obce,
 - o) zámenu nehnuteľného majetku obce
 - p) nájom nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako 2 roky,
 - q) nájom nehnuteľného majetku obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov,
 - r) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov,
 - s) výpožičku nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako 2 roky,
 - t) zriadenie záložného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnutelný majetok obce v zostatkovej hodnote nad 2000 EUR,
 - 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) iné, vyššie neuvedené prípady nakladania s majetkovými právami obce nad hodnotu 3000 EUR.
- (3) V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, pokiaľ nie je právnym predpisom ustanovené, že rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

5. Článok

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.

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.

- (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. Podľa ustanovení § 9 ods. 2) písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ak v podmienkach obchodnej verejnej súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku prevod vlastníctva schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
- (5) Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí], ktorý musí byť riadne a hodnoverne zdokumentovaný, môže byť najmä:
- a) prevod pozemku tvoriaceho jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa,
 - b) prevod pozemku dlhodobo užívaného vlastníkom susednej nehnuteľnosti, za predpokladu, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností (napr. predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú umiestnené aj vstupy domov, garáže, a pod., záhrady za rodinnými domami, vstupy do objektov a pod.), za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 200 m²,
 - c) prevod pozemku spravidla do výmery 50 m²,
 - d) prevod pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
 - e) zámena nehnuteľností,
 - f) zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva majetku obce,
 - g) dohoda o urovaní,
 - h) prevod nehnuteľného majetku obce na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne a verejnoprospešné účely (verejný záujem),
 - i) prevod pozemku obce funkčne prislúchajúceho k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa, (najmä v súvislosti s výstavbou realizovanou žiadateľom, prístavbou rodinného domu, zasahovaním projektu stavby do pozemku vo vlastníctve obce s dlhodobým užívaním bez právneho dôvodu),
 - j) prevod pozemku dlhodobo v užívaní žiadateľa, ktorý tvorí súčasť jeho dvora alebo areálu,
 - k) prevody nehnuteľností podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
 - l) prípady s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí,
 - m) prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa § 9a zákona o majetku miest, napríklad zo sociálnych dôvodov,
 - n) prípady, keď by týmto postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku,
 - o) nebol záujem v opakovanej obchodnej verejnej súťaži.
- (6) Obec nemôže previesť svoj majetok za kúpnu cenu nižšiu než všeobecná hodnota majetku okrem prípadov pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a za splnenia nasledovných podmienok:
- a) dôvodová správa – predkladaná ako súčasť materiálov na rokovanie obecného zastupiteľstva,
 - b) odôvodnenie musí zodpovedať okolnostiam konkrétneho prípadu berúc do úvahy okolnosti predstavujúce dôvody hodné osobitného zreteľa (nemôžu byť len všeobecným odkazom na citáciu právnej normy), pričom musí byť naplnený niektorý z týchto dôvodov:
 - a. vzhľadom na stav a polohu nehnuteľnosti nie je možný predaj ani za cenu všeobecnej hodnoty podľa znaleckého posudku a je iba jeden záujemca,
 - b. z hľadiska príjmov a výdavkov rozpočtu a povinného finančného zabezpečenia hlavných funkcií obce nie je hospodárne držať a prevádzkovať tento majetok a to ani v súčasnosti a ani v budúcnosti,

- c. nadobúdateľ zhodnotil nadobúdaný majetok,
 - d. nadobúdateľ sa dlhodobo staral o nadobúdaný majetok, tento udržiaval v užívateľskom stave, vykonával na ňom bežnú údržbu a opravy,
 - e. kvalifikované preukázanie, že takýto postup je v záujme obyvateľov obce alebo určitej väčšej komunity v obci,
 - f. majetok obce bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením,
 - g. preukázanie, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja obce,
 - h. preukázanie, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia na úrovni obce,
 - i. kompenzáciu zo strany kupujúceho (napríklad v podobe odpredaja iného druhu majetku, ktoré obec potrebuje pre plnenie svojich zákonných kompetencií).
- (7) Účel prevodu majetku vo verejnoprospešnom záujme je kupujúci povinný zachovať po dobu najmenej 5 rokov, v prípade nedodržania účelu prevodu majetku počas určenej doby, je kupujúci povinný doplatiť rozdiel ceny medzi kúpnu cenou a cenou podľa znaleckého posudku vypracovaného v čase porušenia zmluvnej podmienky.

6. Článok

Nájom majetku obce

- (1) Majetok obce možno prenechať do dočasného užívania formou nájmu, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.
- (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. e) zákona o majetku obcí] ktorý musí byť riadne a hodnoverne zdokumentovaný, môže byť najmä:
- a) nájmy nehnuteľností s malou výmerou do 50 m²,
 - b) nájmy nehnuteľností podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
 - c) nájmy s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo nepríjemné tvrdé postupovať podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“),
 - d) prípady, keď obec nemusí uprednostniť ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku – musí však mať hodnoverne preukázané, že to je v záujme obce a jej obyvateľov,
 - e) prípady, kedy by bolo nepríjemné tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí zo sociálnych dôvodov,
 - f) prípady, keď by týmto postupom vznikli nepríjemné vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku.
 - g) objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prenájmu majetku obce.
- (4) Pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné výšku nájomného znížiť 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.
- (5) Starosta obce je oprávnený ukončiť prenájom a to aj pred uplynutím doby trvania nájmu stanovenej obecným zastupiteľstvom.

7. Článok

Zriadenie vecného bremena na majetku obce

- (1) Na nehnuteľný majetok obce môže byť zriadené vecné bremeno, a to odplatne alebo bezodplatne v odôvodnených prípadoch.
- (2) Podzemné vedenia verejných rozvodov inžinierskych sietí (ďalej aj "IS") - elektriny, plynu, vody, kanalizácie, verejného osvetlenia, telekomunikačných a informačných sietí a

prípojky inžinierskych sietí k stavebným objektom je možné umiestňovať na pozemkoch vo vlastníctve obce nasledovne:

- a) v prípade, že prípojky IS neovplyvnia využitie pozemku na účel, ktorému je určený, resp. jeho budúce možné využitie (napr. zelené pásy, miestne komunikácie a pod.), môže starosta obce v pozícii stavebného úradu dať súhlas s použitím pozemku na tento účel podpísaním ohlásenia drobnej stavby, v danom prípade sa nezriaďuje vecné bremeno, nakoľko nie je potrebné, aby vlastník prípojky uzatváral s vlastníkom pozemku akýkoľvek právny vzťah k predmetnému pozemku;
- b) ak vybudovanie prípojok IS ovplyvní budúce možné využitie pozemku (napr. stavebný pozemok) vo vlastníctve obce, zriaďuje sa časovo neobmedzené vecné bremeno pre vlastníka prípojky;
- c) v prípade verejných rozvodov IS sa zriaďuje časovo neobmedzené vecné bremeno pre vlastníka siete;
- d) šachty k rozvodom inžinierskych sietí a skrinky pre uloženie technológií je možné umiestňovať na pozemkoch vo vlastníctve obce iba v prípade, ak ich nie je možné riešiť na pozemku stavebníka.

(3) Pri zriadení vecného bremena práva prechodu alebo prejazdu (ide o časovo neobmedzené vecné bremená) cez pozemky vo vlastníctve obce sa určuje odplata jednorazovo vo výške znaleckého posudku. V odôvodnenom prípade, ak o tom rozhodne obecné zastupiteľstvo, vecné bremeno môže byť zriadené ako bezodplatné, alebo za symbolickú cenu.

(4) Náklady spojené so zriadením vecného bremena (napr. vyhotovenie geometrického plánu, znalecký posudok, správny poplatok z návrhu na vklad do katastra nehnuteľností) hradí v plnej výške oprávnený z vecného bremena.

8. Článok

Výpožička majetku obce

- (1) Majetok obce možno dať do výpožičky, ak je pre obec dočasne neupotrebitel'ny.
- (2) Zmluvu o výpožičke možno uzavrieť najdlhšie na dobu 5 rokov.

9. Článok

Pohl'advky 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 zaplata 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 nevyožiteľná (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 predpisom³.

³ Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok)

10. Článok

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.

11. Článok

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 ním poverená osoba.
- (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.

12. Článok

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 vyradovacia 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.

13. Článok

Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Zohor sú záväzné pre starostu, poslancov obecného zastupiteľstva, pracovníkov obecného úradu a správcov majetku obce.
- (2) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Zohor boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Zohor č. 8/9/2023 zo dňa 24.11.2023 a nadobúdajú účinnosť dňa 24.11.2023.

Bc. Martin Zálesňák, v.r.
starosta obce