

# ZÁSADY HOSPODÁRENIA S MAJETKOM OBCE ČAKA

## Preambula

1. Hospodárenie s majetkom obce a s jej finančnými prostriedkami je originálnou kompetenciou obce ako verejnoprávnej korporácie združujúcej predovšetkým jej obyvateľov. „Hospodársku“ autonómiu obce Čaka garantuje priamo Ústava Slovenskej republiky, a to predovšetkým prostredníctvom čl. 65 ods. 1, podľa ktorého obec je právnická osoba, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými prostriedkami.
2. Právo samostatne hospodáriť so svojím majetkom za podmienok stanovených zákonom je jedným zo základných atribútov samosprávy.
3. Obec Čaka ako právnická osoba má postavenie subjektu oprávneného nadobúdať majetok (postavenie vlastníka) a postavenie subjektu spôsobilého s nadobudnutým majetkom nakladať na základe vlastného a predchádzajúceho ekonomického uváženia (postavenie hospodára).
4. Obec Čaka a jej orgány sú povinné konať pri hospodárení s majetkom obce na informovanom základe a po dôkladnom zvážení predpokladateľných eventualít postupu a následkov zvoleného postupu (s odbornou starostlivosťou). Transparentnosť procesov dispozície a nakladania so zdrojmi a majetkom obce je nielen podmienkou existencie účinnej konkurencie medzi dodávateľmi, ale aj predpokladom účelného vynakladania verejných prostriedkov.

## I.ČASŤ

### ÚVODNÉ USTANOVENIA, ROZSAH ÚPRAVY ZÁSAD, ZÁSADY OCEŇOVANIA MAJETKU

#### Čl. 1

#### Úvodné ustanovenia

1. Obec Čaka je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom a týmito zásadami samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami.
2. Obec má povinnosť majetok obce zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Obec uskutočňuje všetky úkony týkajúce sa jej majetku so zreteľom na zodpovedné, svedomité a transparentné nakladanie s majetkom obce.
3. Starostlivosť o majetok obce a výkon vlastníckeho práva k nemu nie je ponechaný obci na voľnej úvahe, ako je to u ostatných vlastníkov. Kvalifikovaná starostlivosť o majetok obce je naplnením jedného z verejných záujmov, k zabezpečeniu ktorého obec vytvára materiálne a personálne predpoklady, a to v rozsahu a kvalite, ktorá je priamo úmerná množstvu (hodnote) a charakteru obecného majetku. Tento charakter sú povinné zohľadňovať v rámci rozhodovacej a aj inej činnosti všetky orgány obce t. j. obecné

zastupiteľstvo a starosta obce a sú zároveň povinné vyčleniť tomu zodpovedajúci objem finančných a iných prostriedkov v rámci rozpočtu obce na daný rok.

4. Nakladanie s majetkom obce Čaka ako aj jej finančnými prostriedkami musí byť čitateľné a podrobené efektívnej verejnej kontrole zamedzujúce korupčnému konaniu. Zákonnou podmienkou dodržania zásady transparentnosti je zaistiť taký priebeh úkonov a procesov ktorý sa aj navonok javí ako „férový a riadny“, t. j. rozhodovacie procesy na úrovni obce musia byť zrozumiteľné a otvorené, samotné rozhodnutia musia byť dostatočne a kvalifikovane odôvodnené.

## Čl. 2

1. Zásady hospodárenia s majetkom obce Čaka predstavujú obligatórny normatívny predpis obce, ktorý je záväzný pre všetky orgány obce, zamestnancov obce, rozpočtové a príspevkové organizácie, ktoré spravujú majetok obce a ich zamestnancov, ako aj subjekty nakladajúce s majetkom obce.
2. Zásady hospodárenia s majetkom obce upravujú najmä:
  - a) obsahové vymedzenie majetku obce,
  - b) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný,
  - c) vymedzenie kompetencií orgánov obce – starostu obce a obecného zastupiteľstva pri hospodárení s majetkom obce, vrátane vymedzenia oprávnení poverených zamestnancov obce na úseku nakladania s majetkom obce,
  - d) postavenie správcu majetku obce (rozpočtovej alebo príspevkovej organizácie obce):
    - práva a povinnosti správcu,
    - podmienky zverenia ďalšieho majetku do správy,
    - podmienky odňatia majetku správcovi,
    - určenie, ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi obce,
  - e) nadobúdanie a prevody vlastníctva obce, a to najmä:
    - nadobúdanie vecí do vlastníctva,
    - prevod vlastníctva vecí z majetku obce,
    - postup pri prevodoch podliehajúcich schváleniu obecným zastupiteľstvom,
    - obchodná verejná súťaž,
    - dobrovoľná dražba,
    - priamy predaj,
  - f) prevody majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a to podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a dôvody hodné osobitného zreteľa, nájom majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, a to najmä:
    - podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
    - dôvody hodné osobitného zreteľa,
  - g) výpožičku majetku obce,

- h) nakladanie s pohľadávkami a inými majetkovými právami obce, dôvody pre trvalé alebo dočasné upustenie od vymáhania majetkových práv obce,
- i) nakladanie s cennými papiermi a spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov,
- j) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností a spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z majetkových podielov obce na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv,
- k) nakladanie s majetkom štátu, ktorý obec užíva.

### Čl. 3

#### Všeobecné zásady oceňovania majetku pre účely prevodu a nájmu

1. Pri oceňovaní majetku pre účely prevodu platí všeobecná zásada, že v prípade potreby posúdenia takých skutočností, na ktoré treba odborné znalosti, sa preferuje Znalecké dokazovanie. O zabezpečení znaleckého dokazovania rozhoduje starosta obce.
2. Z dôvodu hospodárnosti a zníženia nákladov v prípadoch kedy to zákon umožňuje môže byť znalecké dokazovanie nahradené odborným vyjadrením, prípadne interným ocenením majetku. Pri využití porovnávacjej metódy sa musia zabezpečiť informácie o dostatočnom počte porovnateľných nehnuteľností; ak nie je k dispozícii dostatočný počet porovnateľných nehnuteľností v rámci samotnej obce, využijú sa informácie o nehnuteľnostiach z porovnateľných (blízkyh) obcí. Spravidla sa vykoná aj miestna obhliadka nehnuteľnosti. V prípade, že je nízky počet porovnávaných nehnuteľností, resp. neexistuje žiadna ponuka, musí byť táto skutočnosť zaznamenaná v písomnej dokumentácii.

## II. ČASŤ

### MAJETOK OBCE A KRITÉRIA NAKLADANIA S NÍM

#### Čl. 4

1. Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutelné 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 v znení neskorších právnych predpisov, alebo ktoré obec nadobudne do svojho vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe zákona alebo vlastnou činnosťou.  
Pojem majetok zahŕňa buď majetky existujúce alebo majetkové hodnoty vrátane pohľadávok, o ktorých možno tvrdiť, že obec ako vlastník má aspoň „legitímnu nádej“ na ich zhmotnenie.
2. Majetok obce možno použiť na účely uvedené v § 8 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov – t. j. na verejné účely, podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.
3. Darovanie nehnuteľného majetku je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

4. Správa a údržba majetku obce je povinnosťou obce a je financovaná z rozpočtu obce. Obec môže zveriť svoj majetok do správy len svojim rozpočtovým alebo príspevkovým organizáciám.
5. Obec môže uzatvárať tiež osobitné zmluvy s obchodnými spoločnosťami, ktoré zabezpečia hospodárne a efektívne nakladanie s majetkom obce.
6. Majetok obce možno tiež za podmienok určených týmito zásadami:
  - a) dať do prenájmu – a to jednotlivo alebo aj celý súbor vecí,
  - b) dať do výpožičky- bezodplatne poskytnúť určitým subjektom na plnenie úloh – nesmie to však odporovať legitímnym cieľom a prevažujúcim záujmom obce,
  - c) vložiť ako majetkový vklad do základného imania obchodnej spoločnosti do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti alebo z neho založiť právnickú osobu podľa osobitného zákona.
7. Obec môže zorganizovať dobrovoľnú zbierku. Obecné zastupiteľstvo vyhlasuje dobrovoľnú zbierku a stanovuje jej podmienky uznesením.
8. Orgány obce, správca majetku obce a subjekty s majetkovou účasťou obce sú povinné najmä:
  - a) zisťovať a zaevidovať majetok obce,
  - b) oceniť majetok obce,
  - c) udržiavať a užívať majetok obce,
  - d) chrániť majetok pred poškodením, a zničením, stratou alebo zneužitím,
  - e) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu,
  - f) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku obce, vrátane včasného uplatňovania svojich práv pre príslušnými orgánmi.

## Čl. 5

### Majetkové práva obce a iné majetkové práva obce

1. Majetkovými právami obce Čaka sú pohľadávky obce a iné majetkové práva obce.
2. Pohľadávkou obce rozumieme právo obce na plnenie určitého záväzku inou osobou, t. j. právo obce na peňažné alebo vecné plnenie. Splatná pohľadávka je nárokom. Pod pohľadávkami treba rozumieť najmä vklady na účtoch, poisťné plnenia, nároky na vyplatenie rôznych druhov plnení, plnenia zo zmlúv a pod. Príslušenstvom pohľadávky sú úroky, úroky z omeškania, poplatok z omeškania a náklady spojené s jej uplatnením. Nakladanie s pohľadávkami obce upravuje deviata časť týchto Zásad.
3. Pohľadávky obce môžu mať súkromnoprávny alebo verejnoprávny charakter.

**Súkromnoprávny charakter** majú také pohľadávky obce, ktoré vyplývajú:

  - a) z uzatvorených súkromnoprávných zmlúv, ktoré obec uzatvorila podľa právnych predpisov na úseku práva občianskeho, pracovného a obchodného t. j. takých zmlúv, kde obec vystupuje ako subjekt súkromného práva,
  - b) z titulu náhrady škody a bezdôvodného obohatenia.

**Verejnoprávny charakter** majú také pohľadávky obce, ktoré vyplývajú z platnej právnej úpravy, napr. na úseku miestnych daní a poplatkov, z uložených sankcií vyplývajúcich z právnych predpisov napr. pri prejednávaní priestupkov a iných správnych deliktov, správne poplatky a pod.

Postup pri ich ukladaní a odpúšťaní je upravený osobitnými predpismi a nevzťahujú sa na tieto Zásady.

4. Iné majetkové práva obce sú peniazmi oceniteľné hodnoty ktoré vznikli z činnosti obce a rozpočtových a príspevkových organizácií obce alebo súvisia s majetkom obce.
5. Medzi majetkové práva obce a iné majetkové práva obce patria v podmienkach obce Čaka minimálne tieto:
  - a) pohľadávky, na ktorých zhmotnenie existuje aspoň legitímna nádej, že budú zhmotnené, resp. konkretizované,
  - b) práva a záujmy predstavujúce aktíva,
  - c) pohľadávky vyplývajúce z uzatvorených zmlúv (či už na peňažné alebo nepeňažné plnenie),
  - d) pohľadávky z titulu náhrady škody a bezdôvodného obohatenia,
  - e) pohľadávky plynúce z majetkovej účasti v obchodných spoločnostiach,
  - f) pohľadávky a práva plynúce z autorského práva, priemyselných práv (z práv duševného vlastníctva)- know-how,
  - g) verejné pohľadávky týkajúce sa miestnych daní a poplatkov, ako aj prípadných finančných sankcií uložených obcou (pokuty),
  - h) právo k peňažným prostriedkom uloženým vo finančných inštitúciách (aj zmenky, šeky a pod.) v jej vlastníctve,
  - i) faktúry vystavené obcou ako aj faktúry vystavené obci,
  - j) vzťahy vznikajúce pri disponovaní s majetkom obci,
  - k) poisťné plnenia,
  - l) odplatné poskytovanie prác a výkonov,
  - m) tzv. „iné majetkové hodnoty“- predovšetkým tzv. nehmotné statky (ide jednak o nehmotné statky, ktoré sú výsledkom tvorivej duševnej činnosti fyzickej osoby ako aj nehmotné statky, u ktorých ochrana nie je spätá s ich vytvorením ale iba využívaním),
  - n) obchodné podiely obce na majetku obchodných spoločností,
  - o) členské vklady,
  - p) rôzne druhy licencií,
  - q) dobrá povest' obce,
  - r) vecné bremená,
  - s) záložné právo,
  - t) predkupné právo.

## Čl. 6

### Verejné užívanie majetku obce

1. Verejné užívanie majetku na úrovni obce Čaka je možné charakterizovať ako právny režim niektorých všeobecne prístupných materiálnych statkov, ktoré môžu byť užívané vopred neobmedzeným okruhom osôb. Inštitút verejného užívania pojmovovo nesúvisí s vlastníctvom.

2. Zaradenie niektorého statku pod režim verejného užívania majetku vyplýva v prvom rade priamo zo zákonov, sprístupnenie ďalších statkov na rámec zákona je vecou vôle vlastníka – obce Čaka.
3. Do tejto skupiny v podmienkach obce Čaka patria najmä verejné priestranstvá a verejné plochy na území obce, miestne cesty, chodníky, promenády, námestie, obecný cintorín, športové areály, detské ihriská, parky.
4. Pre tento druh majetku je typické to, že:
  - a) je verejne prístupný každému,
  - b) možno ho obvyklým spôsobom používať,
  - c) údržba a starostlivosť o neho je povinnosťou obce (je financovaná z rozpočtu obce, no nemožno vylúčiť aj inú právnu formu a možnosť, napr. príspevková organizácia, Oblastná organizácia cestovného ruchu a pod.),
  - d) za jeho používanie možno vyberať miestne dane, ak to pripúšťa osobitný predpis
  - e) obec môže jeho užívanie obmedziť.

## Čl. 7

### Vecné bremená a záložné práva

1. Vecné bremená obmedzujú obec ako vlastníka nehnuteľného majetku v prospech tretej osoby tak, že obec je povinná niečo trpieť, niečoho sa zdržať alebo niečo konať. Práva zodpovedajúce vecným bremenám sú spojené buď s vlastníctvom určitej nehnuteľnosti, alebo patria určitej osobe.
2. Zriadenie vecného bremena na nehnuteľný majetok obce podlieha vždy súhlasu obecného zastupiteľstva.
3. V prípade, ak je obec oprávnená z vecného bremena, zriadenie tohto vecného bremena podlieha súhlasu starostu. Súhlasu starostu nepodlieha vecné bremeno, ktoré vzniká zo zákona.
4. Ak je predmetom zriadenia vecného bremena právo prechodu, prejazdu cez časť pozemku obce, resp. jestvujúca stavba umiestnená na pozemku obce, podkladom pre zriadenie vecného bremena je spravidla geometrický plán na vyznačenie rozsahu, resp. predmetu, vecného bremena, ktorý predkladá žiadateľ.
5. V prípade zámeru umiestnenia novej stavby na pozemku obce je žiadateľ povinný predložiť žiadosť OÚ Čaka, prílohou ktorej je projektová dokumentácia, resp. štúdia. prípade potreby je tiež povinný doložiť aj stanoviská dotknutých orgánov a správcov inžinierskych sietí.
6. Po vybudovaní novej stavby na pozemku obce predloží žiadateľ OÚ v Čake geometrický plán, v ktorom bude vyznačený rozsah, resp. predmet vecného bremena, pričom v poznámke výkazu výmer bude uvedený údaj o dĺžke vedenia inžinierskej siete na pozemku vo vlastníctve obce. Na základe toho bude uzatvorená zmluva o zriadení vecného bremena a podaný návrh na vklad vecného bremena do katastra nehnuteľností. Zároveň je žiadateľ povinný doložiť výsledný operát merania a zobrazenia predmetov skutočného vyhotovenia stavby podľa platných právnych predpisov (ďalej len „porealizačné zameranie“).

7. Vecné bremená na majetok obce, pokiaľ zásady neurčia inak, sa zriaďujú za odplatu. Náklady súvisiace so zriadením vecného bremena na nehnuteľný majetok obce, pokiaľ obecné zastupiteľstvo z dôvodov hodných osobitného zreteľa neurčí inak, znáša oprávnený z vecného bremena.
8. Odplatu za zriadenie vecného bremena stanoví v jednotlivých prípadoch obecné zastupiteľstvo, a to nasledovne:
  - a) v sume 10,00 € za bežný meter v prípade uloženia inžinierskych sietí na pozemkoch vo vlastníctve obce,
  - b) v sume určenej na základe znaleckého posudku podľa rozsahu ochranného pásma inžinierskych sietí alebo iných stavieb na pozemkoch vo vlastníctve obce,
  - c) v sume 100,00 € za umiestnenie 1ks šachty na pozemku obce,
  - d) v sume 50,00 € za umiestnenie 1ks skrinky na uloženie technológií stavieb technickej infraštruktúry,
  - e) v sume určenej individuálne z dôvodov hodných osobitného zreteľa, pričom obecné zastupiteľstvo pri určení výšky odplaty prihliadne najmä na účel vecného bremena, dobu jeho trvania, jeho význam pre rozvoj obce, mieru obmedzenia vlastníckeho práva k pozemku, ktorý má byť zaťažený vecným bremenom, okruh oprávnených z vecného bremena a ďalšie skutočnosti súvisiace so zriadením vecného bremena, napr. náklady oprávneného z vecného bremena alebo iné súvisiace príjmy obce (daň za užívanie verejného priestranstva a pod.).
9. V prípadoch, kedy je oprávneným z vecného bremena obcou založená právnická osoba alebo obcou zriadená právnická osoba, sa vecné bremeno zriaďuje bezodplatne.
10. Zriadenie záložného práva k nehnuteľnému majetku obce alebo na majetkový podiel v obchodnej spoločnosti alebo inej právnickej osobe podlieha súhlasu obecného zastupiteľstva.

## **Čl. 8**

### **Všeobecné kritériá nakladania s majetkom obce**

1. Základnou úlohou obce je to, ako použiť disponibilný rozpočet, majetok obce a ostatné zdroje obce k tomu, aby tieto boli alokované efektívne a účelne a smerovali k postupnému napĺňaniu prevažujúceho verejného záujmu obyvateľov.
2. Obec Čaka v každom štádiu a pri použití týchto zdrojov musí rešpektovať hľadiská hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri nakladaní s nimi.

## **Čl. 9**

### **Hospodárnosť nakladania s majetkom obce**

1. Hospodárnosťou v podmienkach obce Čaka sa rozumie vynaloženie verejných financií na vykonanie činnosti alebo obstaranie tovarov, prác a služieb v správnom čase, vo vhodnom množstve a kvalite za najlepšiu cenu. Znamená to dosahovanie plánovaných výkonov (služieb, činností) v požadovanej kvalite, za čo najmenej verejných prostriedkov, pri zachovaní úmery medzi kvalitou a

prostriedkami.

## Čl. 10

### Efektívnosť nakladania s majetkom obce

1. Pojem efektívnosti v podmienkach obce Čaka:
  - znamená minimalizovať vstupy, ak výstupy sú fixné a nemenné (tzv. úspornosťná efektívnosť),
  - znamená maximalizovať výstupy, ak vstupy sú fixné a nemenné (tzv. účinnosťná efektívnosť),
  - znamená stupeň rozsahu, v akom sa dosiahli ciele, t. j. miera dosahovania cieľa,
  - je to vzťah medzi predpokladaným vplyvom (účinkom) a skutočným účinkom činností, produktov,
  - odpovedá na otázku, či sa vstupy premietajú do výstupov optimálnym spôsobom a to s ohľadom na náklady,
  - usiluje sa o najlepší vzťah medzi použitými prostriedkami a dosiahnutými výsledkami,
  - znamená dosiahnutie maximálneho úžitku vzhľadom k rozpočtovému obmedzeniu.

## Čl. 11

### Účinnosť nakladania s majetkom obce

1. Účinnosťou v podmienkach obce Čaka sa rozumieme plnenie určených cieľov (tzv. „dopyt po verejných statkoch“) a dosahovanie plánovaných výsledkov vzhľadom na použité verejné financie.
2. Obec musí v rámci posudzovania prihliadať na tieto kritériá:
  - je to vzťah medzi plánovaným výsledkom činnosti a skutočným výsledkom činnosti vzhľadom na použité zdroje,
  - je to vzťah medzi vstupmi a výstupmi v rámci určitej činnosti (skutočná hodnota výstupov, porovnanie výstupov s určitými štandardami, efektívnosť činnosti),
  - je to miera, do akej boli plánované dosiahnuté ciele (výstupy alebo účinky – dopady, výsledky porovnávané so zámermi, výsledky porovnávané s prostriedkami použitými na dosiahnutie cieľa).

## Čl. 12

### Účelnosť nakladania s majetkom obce

1. Pod účelnosťou sa v podmienkach obce Čaka rozumie vzťah medzi určeným účelom použitia verejných financií a skutočným účelom ich použitia. Účelnosť je schopnosť produkovať požadovaný úžitok (efekt, účel, produkt).
2. Pri každej aktivite a činnosti obce musí byť zohľadnené:
  - tzv. spoločenská užitočnosť a potrebnosť,
  - nevyhnutnosť a zákonná povinnosť zabezpečiť a priebežne zabezpečovať poskytovanie určitých druhov verejných statkov/produktov a verejných služieb pre



všetkých obyvateľov v rámci obce, a to aj vtedy ak sú na to potrebné vyššie rozpočtové prostriedky.

## TRETIA ČASŤ PREBYTOČNÝ A NEUPOTREBITEĽNÝ MAJETOK

### Čl. 13 Prebytočný majetok

1. Za prebytočný majetok obce Čaka sa považuje majetok obce určený na predaj alebo prenájom. Rozumie sa ním taký majetok, ktorý obec nepotrebuje na plnenie svojich úloh a zabezpečovanie jednotlivých kompetencií a je predpoklad, že ani v budúcnosti ho na tieto účely nebude potrebovať. Takýto majetok nie je nefunkčný alebo nespôsobilý pre využitie, na ktoré bol určený.
2. **Trvale prebytočným majetkom** obce Čaka je taký majetok, ktorý neslúži a v budúcnosti ani nebude slúžiť na plnenie úloh obce v rámci samosprávnej alebo prenesenej kompetencie, prípadne v rámci jej súkromnoprávneho postavenia (v rámci vlastného podnikania obce, v rámci sociálneho podnikania obce alebo v súvislosti s ním).
3. **Dočasne prebytočným majetkom** obce Čaka je majetok obce, ktorý prechodne neslúži obci na plnenie jej úloh v rámci predmetu jej činnosti alebo v súvislosti s ňou. Spravidla je ponúkaný do prenájmu alebo do výpožičky – na rozdiel od trvale prebytočného majetku určeného spravidla na predaj.
4. O trvalej prebytočnosti nehnuteľnej veci rozhoduje obecné zastupiteľstvo, o dočasnej prebytočnosti nehnuteľného majetku rozhoduje obecné zastupiteľstvo s výnimkou prebytočnosti pri ktorej je predpokladaný horizont prebytočnosti do päť rokov, v takýchto prípadoch je oprávnený rozhodnúť o dočasnej prebytočnosti starosta obce. O prebytočnosti hnutelnej veci, ktorej zostatková cena presahuje 3.500,- € rozhoduje obecné zastupiteľstvo. Pokiaľ zostatková cena hnutelnej veci nepresahuje 3.500,- € má toto oprávnenie starosta obce.

### Čl. 14 Neupotrebiteľný majetok

1. **Neupotrebiteľným** je majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť, alebo nevhodnosť v prevádzke alebo z iných vážnych dôvodov nemôže už slúžiť svojmu pôvodnému účelu alebo určeniu. Je to nefunkčný majetok obce, ktorý je odpadom určeným na spracovanie alebo na zneškodnenie.
2. Neupotrebiteľné veci, ktoré už obec nemôže využiť ani ako materiál alebo náhradné diely možno zlikvidovať na základe rozhodnutia orgánu obce alebo povereného zamestnanca obce podľa kritérií určených v týchto Zásadách hospodárenia s majetkom obce.
3. Návrh na vyradenie neupotrebiteľnej veci z majetku obce posudzuje a následne podáva na schválenie príslušnému orgánu obce likvidačná komisia.
4. Vyradenie nehnuteľného majetku schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

5. Vyradenie hnutel'neho majetku schvaluje podľa zostatkovej ceny majetku:
  - a) Starosta do 5.000,- €,
  - b) obecné zastupiteľstvo nad 5.000,- € vrátane,
  - c) správca do 1.000,- € vrátane, o majetku ktorý mu bol zverený alebo ktorý nadobudol vlastnou činnosťou.
6. O vyradení majetku nemôže rozhodnúť nájomca, podnájomca, obchodná spoločnosť alebo iná právnická osoba, ktorá vykonáva niektoré činnosti týkajúce sa hospodárenia s majetkom obce na základe zmluvy s obcou.
7. Neupotrebitelná hnutelná vec, ktorej zostatková hodnota je nulová a ktorú sa nepodarilo predáť ani na návrh vyraďovacej komisie sa zlikviduje v súlade s príslušným predpismi o nakladaní s odpadmi.

## Čl. 15

1. Likvidačná komisia je poradným orgánom OZ a starostu obce bez samostatnej rozhodovacej právomoci. Komisia posudzuje predovšetkým spôsob vyradovania obecného majetku (neupotrebitelnosť, nefunkčnosť, výsledky inventarizácie). Po posúdení Likvidačnou komisiou spôsob vyradenia majetku schvaľujú orgány obce v zmysle čl. 14 ods. 5 týchto zásad.
2. Likvidačnú komisiu vymenúva starosta obce. Komisia je zložená z predsedu, členov a zapisovateľa. Zloženie komisie spravidla pozostáva z vedúcich oddelení obecného úradu, štatutárnych zástupcov obchodných spoločností založených obcou a starostom určených poslancov OZ.
3. Komisia sa schádza podľa potreby, minimálne však jedenkrát v kalendárnom roku spravidla po vykonaní riadnej inventarizácie. Zasadnutie komisie zvoláva písomne predseda komisie. Z každého zasadnutia sa vyhotoví zápisnica.

## ŠTVRTÁ ČASŤ

### VYMEDZENIE KOMPETENCIÍ ORGÁNOV OBCE A ZAMESTNANCOV OBCE PRI REALIZÁCII MAJETKOVOPRÁVNÝCH ÚKONOV

## Čl. 16

### Úvodné ustanovenie

1. Pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce sa delí právomoc medzi obec a správcu majetku obce. V rámci obce sa delí právomoc medzi obecné zastupiteľstvo obce, starostu obce a povereného zamestnanca obce. Pritom je potrebné dôsledne dbať na to, aby nedochádzalo k prekročeniu kompetencie jednotlivých orgánov obce (prekročením právomoci verejného činiteľa je aj konanie, ktorým verejný činiteľ vykonáva činnosť patriacu do právomoci iného verejného činiteľa alebo iného orgánu).
2. Oprávnenia a povinnosti správcu určuje piata časť týchto Zásad.
3. Orgány obce sú povinné pri realizácii majetkovoprávných úkonov rešpektovať aj judikatúru Ústavného súdu SR, judikatúru Najvyššieho správneho súdu SR, judikatúru

Najvyššieho súdu SR, ako aj ustálenú rozhodovaciu činnosť týchto orgánov vo veciach nakladania a hospodárenia s majetkom obce.

## Čl. 17

### Kompetencie obecného zastupiteľstva

1. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje:
  - a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, to neplatí ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
  - b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže, podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia,
  - c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce,
  - d) zmluvné prevody hnutel'ného majetku, ktorého zostatková cena je 5.000,- € a viac,
  - e) nakladanie s majetkovými právami obce nad hodnotu 5.000,- €,
  - f) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitných predpisov,
  - g) 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,
  - h) všetky zmluvné prevody nehnuteľného majetku (t. j. nadobúdanie a predaj), pokiaľ osobitný zákon neurčí inak,
  - i) všetky zmluvy o prevode správy a zmluvy o zámene správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
  - j) zmluvy o prevode správy a zmluvy o zámene správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa hnutel'ného majetku nad hodnotu 10.000,- €,
  - k) združovanie finančných prostriedkov v združeniach a zriadenie spoločného regionálneho alebo záujmového fondu,
  - l) odpustenie, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 2.000,- €,
  - m) ručiteľský záväzok obce v akejkoľvek podobe,
  - n) zmluvy o budúcich zmluvách na nehnuteľný majetok,
  - o) zmluvy o budúcich zmluvách na hnutel'ný majetok nad sumu 5.000,- €,
  - p) prenechanie majetku obce a majetku štátu zvereného obci do užívania iným fyzickým alebo právnickým osobám v prípadoch určených týmito zásadami,
  - q) uzatvorenie záväzku presahujúceho rámec finančných zdrojov subjektov s majetkovou účasťou obce,
  - r) nájom a podnájom nehnuteľností na dobu dlhšiu ako päť rokov,
  - s) výpožičku nehnuteľnosti,
  - t) technické zhodnotenie nebytového priestoru (NP),

- u) nájom, výpožičku, podnájom hnutelnej veci, ktorej zostatková hodnota je vyššia ako 3.500,- €.
2. Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o:
- a) vklade majetku obce do existujúcich obchodných spoločností alebo zakladaných obchodných spoločností,
  - b) o vklade majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich iných právnických osôb a právnických osôb s majetkovou účasťou obce,
  - c) o zmene účelového určenia majetku, ktorý 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,
  - d) o trvalej prebytočnosti nehnuteľnej veci,
  - e) o dočasnej prebytočnosti nehnuteľnej veci s výnimkou prebytočnosti pri ktorom je predpokladaný horizont prebytočnosti do päť rokov, v takýchto prípadoch je oprávnený rozhodnúť o dočasnej prebytočnosti starosta obce,
  - f) o prebytočnosti hnutelnej veci, ktorej zostatková cena presahuje 3.500,- €,
  - g) o neupotrebitelnosti hnutelnej veci, ktorej zostatková cena presahuje 5.000,- €,
  - h) v ďalších prípadoch určených týmito zásadami alebo platnou právnou úpravou.
3. Vo vyššie uvedených prípadoch rozhodnutie obecného zastupiteľstva je treba považovať za zákonom stanovenú podmienku platnosti právneho úkonu obce.

## **Čl. 18**

### **Kompetencie starostu obce**

1. Starosta je štatutárnym orgánom obce v majetkovoprávných vzťahoch obce.
2. Starosta obce rozhoduje vo všetkých prípadoch keď nie je daná právomoc obecného zastupiteľstva, resp. povereného zamestnanca obce.
3. Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie obecného zastupiteľstva a zaviazat' ním obec.

## **Čl. 19**

### **Kompetencie zamestnancov obce**

1. Zamestnanec obce je oprávnený nakladať s majetkom obce v súlade so svojou pracovnou zmluvou a jej náplňou a tiež na základe spravidla písomného poverenia starostu obce.
2. Zamestnanec je oprávnený konať samostatne v určenom rozsahu danom vnútornými predpismi obce a platnou právnou úpravou v nasledovných oblastiach:
  - oblasť ekonomiky a účtovníctva,
  - oblasť nakladania s hotovosťou na obecnom úrade (prípadne vybrané pokuty a sankcie),
  - oblasť výberu miestnych a správnych poplatkov,

- oblasť výberu úhrad za poskytované služby a to vrátane nájmu za krátkodobý prenájom (napr. prenájom trhového miesta, administratívne poplatky a pod.).
3. V prípade ak zamestnanec obce prekročí svoje kompetencie určené vo vnútornom predpise, prípadne podľa osobitnej právnej úpravy, je takýto úkon neplatný.

## **Čl. 20**

### **Povinnosti pri hospodárení s majetkom obce**

1. Orgány obce, pracovníci obce, obecné obchodné spoločnosti a iné organizácie založené obcou, alebo ktoré užívajú majetok obce, sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech jeho ochrany a rozvoja a v prospech ochrany a tvorby životného prostredia a sú povinné najmä:
  - a) majetok obce zistiť, spísať, oceniť a viesť v predpísanej evidencii,
  - b) majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať,
  - c) užívať a udržiavať majetok,
  - d) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
  - e) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatnenia svojich práv a oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
  - f) viesť majetok v účtovníctve a vykonávať inventarizáciu majetku v zmysle platnej právnej úpravy podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve.
2. Za správnu evidenciu majetku obce v katastri nehnuteľností zodpovedá obec.

## **PIATA ČASŤ**

### **SPRÁVA MAJETKU OBCE**

## **Čl. 21**

### **Úvodné ustanovenie**

1. Správa majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku vo vlastníctve obce, ktorý mu obec zverila do správy, alebo ktorý správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca majetku je oprávnený a povinný majetok držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, udržiavať ho v užívaniashopnom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí ako aj s týmito Zásadami a v súlade so štatútom obce.
2. Obec pri zriaďovaní príspevkovej alebo rozpočtovej organizácie podľa osobitného predpisu je povinná v zriaďovacej listine určiť, ktorý majetok obce sa zveruje novozriadenej organizácii do správy.
3. O zverení ďalšieho majetku obce do správy rozhoduje starosta obce.
4. Účtovnú evidenciu majetku, ktorý bol zverený do správy správcovi, vedie v účtovnej evidencii tento správca. Obec vedie takýto majetok vo svojej účtovnej evidencii na podsúvahovom účte.

5. Majetok sa do správy odovzdá formou písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí majetku. V prípade, že sa do správy zveruje nehnuteľný majetok, zabezpečí príslušný organizačný útvar obecného úradu zaevidovanie tejto skutočnosti v katastri nehnuteľností.
6. Písomný protokol o zverení majetku obce do správy musí obsahovať najmä:
  - a) popis majetku, ktorý sa zveruje do správy; ak sa jedná o nehnuteľný majetok, musia byť uvedené údaje podľa evidencie katastra nehnuteľností v zmysle osobitného predpisu; ak ide o hnutelnú vec je potrebné uviesť jej názov, technické údaje, výrobné číslo, prípadne ďalšie údaje bližšie identifikujúce hnutelnú vec;
  - b) deň účinnosti zverenia majetku do správy;
  - c) doba, na ktorú sa do správy majetok zveruje;
  - d) účel, na ktorý sa majetok zveruje do správy;
  - e) rok nadobudnutia majetku do vlastníctva mesta;
  - f) nadobúdacia hodnota zvereného majetku;
  - g) výška odpisov ku dňu zverenia do správy;
  - h) zostatková hodnota majetku ku dňu zverenia;
  - i) popis celkového stavu zvereného majetku, najmä jeho nedostatky a závady;
  - j) zdroj obstarávania majetku (z vlastných prípadne cudzích zdrojov)
  - k) práva a povinnosti správcu súvisiace so zvereným majetkom;
  - l) zoznam nájomcov, ktorí majú odovzdávaný majetok v prenájme a príslušnú dokumentáciu o prenájme.
7. Hnuteľný a nehnuteľný majetok zverený do správy, pokiaľ sa obec nedohodne inak, poisťuje proti vzniknutým škodám zapríčinenými živelnou pohromou alebo konaním tretích osôb, obec. V ostatných prípadoch si zabezpečuje poistenie majetku správca na vlastné náklady.
8. Prevod správy majetku obce medzi správcami sa uskutočňuje zmluvou o prevode správy, po predchádzajúcom súhlase starostu obce. Žiadosť o povolenie prevodu správy musí byť vyhotovená v písomnej forme a musí byť riadne odôvodnená, inak sa k nej neprihliada. O povolení prevodu správy rozhoduje starosta obce.
9. Zmluva o prevode a zámene spravovaného majetku musí byť vyhotovená v písomnej forme a okrem náležitostí ustanovených osobitným predpisom musí obsahovať aj určenie predmetu prevodu, účel jeho využitia, deň prevodu, ako aj ďalšie náležitosti uvedené v ods. 6) s výnimkou tých, ktoré by odporovali povahe tohto právneho úkonu.

## Čl. 22

### Vlastníctvo spravovaného majetku

1. Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobudne v rámci svojej činnosti je vlastníctvom obce.
2. Správca nie je oprávnený majetok, ktorý mu bol zverený do správy, prevádzať na tretie osoby.
3. Správca spravovaného majetku prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Taktiež prostredníctvom svojho

štatutárneho orgánu v mene obce koná pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje.

## Čl. 23

### Odňatie majetku zo správy

1. O odňatí majetku zvereného do správy alebo jeho časti rozhoduje starosta obce.
2. K odňatiu majetku obce zo správy je obec povinná pristúpiť:
  - a) ak si správca, ktorému bol majetok zverený do správy neplní riadne svoje povinnosti správcu vyplývajúce pre neho z platných všeobecne záväzných právnych predpisov, prípadne z príslušných ustanovení týchto zásad;
  - b) ak ide o majetok, ktorý je pre správcu prebytočný alebo neupotrebitelný;
  - c) v prípade reorganizácie správcu resp. pri zmene predmetu jeho činnosti;
  - d) ak je v záujme obce využívať majetok zverený do správy iným spôsobom, prípadne na iný účel v záujme účelnejšieho využitia tohto majetku
  - e) pri zániku spoločnosti bez právneho nástupcu
3. O odňatí zvereného majetku alebo jeho časti zo správy vyhotoví príslušná organizačná zložka obecného úradu písomný protokol o odňatí majetku alebo jeho časti, okrem prípadov odňatia majetku zo správy, ktoré podliehajú schváleniu obecného zastupiteľstva, pri prevode majetku na tretie osoby.
4. Správcovia nie sú oprávnení majetok, ktorý im bol zverený do správy, zaťažovať záložným právom tretích osôb, zabezpečovacím prevodom práva, vecným bremenom alebo inou ťarchu, ktorá by znemožňovala alebo sťažovala obci nakladanie s týmto majetkom.

## Čl. 24

### Práva a povinnosti správcu

1. O bežných veciach týkajúcich sa hospodárenia s majetkom zvereným do správy, určeného na priamy výkon činnosti správcu a o nakladaní s takýmto majetkom v rámci obvyklého hospodárenia rozhoduje štatutárny orgán správcu. V ostatných veciach, týkajúcich sa hospodárenia a nakladania s takýmto majetkom, rozhodujú orgány obce určené osobitným zákonom, prípadne týmito zásadami.
2. Správca nie je oprávnený nadobúdať majetok jeho zámenou za majetok, ktorý mu bol zverený do správy, ďalej nie je oprávnený nadobúdať majetok darom prípadne dedičstvom. Taktiež nie je oprávnený nadobúdať nehnuteľný majetok.
3. Pri hospodárení a nakladaní so zvereným majetkom obce sú správcovia povinní postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami týchto zásad, pričom sú zároveň povinní riadiť sa podmienkami stanovenými osobitným predpisom.
4. Štatutárny orgán správcu rozhoduje o:
  - a) úplnom alebo čiastočnom odpustení nedaňovej pohľadávky a nedoplatku samostatne v prípadoch, ak hodnota istiny je rovná alebo nižšia ako 100,- €, v ostatných prípadoch so súhlasom príslušného orgánu obce,
  - b) prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti hnuiteľnej veci pri majetku, ktorý obec nadobudla z majetku Slovenskej republiky a ktorý slúži na výchovno-vzdelávací

proces v oblasti vzdelávania a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti pri nižšej alebo rovnjej zostatkovej cene ako 3 500,- €. Zároveň je správca povinný do 10 dní po rozhodnutí o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti vecí túto skutočnosť oznámiť obci, ktoré rozhodne o odňatí správy,

- c) nájme majetku obci, ktorý bol rozpočtovej organizácií zverený do správy a ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci (krátkodobý nájom).

## ŠIESTA ČASŤ NADOBÚDANIE MAJETKU DO VLASTNÍCTVA OBCE

### Čl. 25 Úvodné ustanovenie

1. Aj pri nadobúdaní majetku obcou sa musí rešpektovať zákonná povinnosť hospodárenia v prospech rozvoja obci a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia, ako aj to, aby nedochádzalo k nehospodárnemu (neefektívnemu) alebo nezákonnému nadobúdaníu majetku zo strany obce.

### Čl. 26 Nadobúdanie majetku

1. Obec môže nadobúdať hnutelné veci a nehnuteľné veci, vrátane finančných prostriedkov ako aj pohľadávky a iné majetkové práva od fyzických osôb, právnických osôb a štátu odplatne alebo bezodplatne.
2. Obec postupuje pri obstarávaní majetku- tovarov a služieb podľa zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a podľa ďalších osobitných predpisov.
3. Obec nadobúda hnutelné veci a nehnuteľné veci, vrátane finančných prostriedkov ako aj pohľadávky a iné majetkové práva na základe právnych úkonov, na základe rozhodnutia orgánu verejnej moci, na základe zákona alebo na základe iných právnych skutočností.
4. Nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha aj nadobúdanie hnutelných vecí nad hodnotu 5.000,- €. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.
5. Obec môže nadobúdať veci bezodplatne – darovaním. Aj v týchto prípadoch sa musí použiť čl. 17 ods. 1 týchto Zásad , t. j. pri nadobúdaní nehnuteľného majetku bez ohľadu na jeho hodnotu a pri nadobúdaní hnutelného majetku nad hodnotu 5. 000,- € je nevyhnutné schválenie Obecným zastupiteľstvom. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.
6. Obec nadobúda majetok tiež :
  - podnikateľskou činnosťou,



- investorskou činnosťou (stavbou a rekonštrukciou objektov a budov),
  - v súlade so zmluvou v prípadoch združenia prostriedkov s inými právnickými alebo fyzickými osobami.
7. Obec nadobúda majetok aj prostredníctvom správcu, ktorým je príspevková alebo rozpočtová organizácia, ktorej zriaďovateľom je obec.

## SIEDMA ČASŤ PREVODY VLASTNÍCTVA MEJETKU OBCE

### Čl. 27

1. V prípade prevodov obec Čaka prihliada a zohľadňuje minimálne tieto dve stránky:
  - príjmovú, snahu získať čo najväčšiu sumu (v intenciách zákonných ustanovení),
  - výdavkovú, minimalizovať v maximálnej miere neefektívne vynakladané prostriedky na údržbu a správu takéhoto majetku bez vízie jej zhodnotenia.
2. Prevody vlastníctva vecí z majetku obce na iný subjekt sa v zásade vykonávajú spôsobmi a formami ako:
  - a) všeobecné,
  - b) špecifické.
3. Medzi **všeobecné prevody** majetku v podmienkach obce Čaka možno zahrnúť nasledovné prevody:
  - a) obchodnou verejnou súťažou (§ 281- 288 Obchodného zákonníka),
  - b) dobrovoľnou dražbou (v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov),
  - c) priamym predajom za cenu minimálne vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov).
4. Medzi **špecifické prevody** majetku v podmienkach obce Čaka možno zahrnúť nasledovné prevody:
  - a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu (napr. podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení),
  - b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
  - c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
  - d) hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5.000,- €,
  - e) nehnuteľného majetku obce a do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci,
  - f) pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne 3/5 väčšinou všetkých poslancov.
5. Obec nebude postupovať pri prevode svojho majetku na iný subjekt verejnou obchodnou súťažou, dobrovoľnou dražbou, alebo priamym predajom v prípade špecifických prevodov podľa ods. 4 tohto článku.

6. Pri prevode majetku obce v prípadoch podľa odseku 4 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa odseku 4 písm. e) a f) tohto článku, kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania.
7. Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti, ponúkne sa tento podiel ostatným spoluvlastníkom.
8. Rozhodnutie o prevode hnutel'ného majetku obce na iný subjekt podlieha vždy schváleniu obecným zastupiteľstvom, ak hodnota hnutel'ného majetku presahuje sumu 5.000,- €. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.
9. Zmluvu o prevode vlastníckeho práva podpisuje za obec starosta obce.
10. V prípade, že prevod podľa týchto zásad vyžaduje rozhodnutie obecného zastupiteľstva, starosta obce uzatvára zmluvu až po takomto rozhodnutí. Schvaľujúce uznesenie obecného zastupiteľstva je podmienkou platnosti tejto zmluvy.
11. Fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do registra partnerov verejného sektora, môže byť nadobúdateľom majetku obce alebo užívateľom jej majetku podľa zákona o majetku obcí len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Splnenie podmienky podľa predchádzajúcej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec.
12. Ak obec prevádza vlastníctvo nehnuteľného majetku obce, návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho podá obec ako predávajúci s podmienkou úhrady kúpnej ceny kupujúcim v plnej výške pred podaním návrhu na vklad, pričom správny poplatok za vklad do katastra nehnuteľností uhradí v plnej výške žiadateľ. Obdobne sa postupuje pri zámene, zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, zriaďovaní vecných bremien, záložného práva.

## Čl. 28

### Postup pri prevodoch podliehajúcich schváleniu obecným zastupiteľstvom

1. Návrh na schválenie zámeru predat' veci z majetku obce v prípadoch podliehajúcich schváleniu obecným zastupiteľstvom sa podáva obecnému zastupiteľstvu, pričom v návrhu je potrebné vymedziť a presne identifikovať vec, ktorá sa má predat' (pri nehnuteľnosti – zásadne listom vlastníctva, resp. geometrickým plánom, a u hnutel'ných vecí jej podrobným opisom, tak aby nebola zameniteľná s inou vecou).
2. Zámer predat' vec z majetku obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí uznesením. Následne obecné zastupiteľstvo uznesením rozhodne o jednom z možných spôsobov predaja veci z majetku obce a schváli podmienky tohto predaja.
3. Ak nejde o prípady zákonných výnimiek (čl. 27 ods. 4 Zásad) obecné zastupiteľstvo môže schváliť len jeden z nasledovných spôsobov predaja vecí z majetku obce:
  - na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže podľa ustanovení § 281 a nasl. Obchodného zákonníka,
  - na základe dobrovoľnej dražby podľa zákona 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,
- priamym predajom, najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, ak všeobecná hodnota veci stanovená znaleckým posudkom sa rovná alebo je menej ako 40.000,-€.
4. Obec zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod na základe obchodnej verejnej súťaže a dobrovoľnou dražbou, musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.

## Čl. 29 Obchodná verejná súťaž

1. V prípade predaja majetku obce na základe verejnej obchodnej súťaže sa postupuje podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov s použitím ustanovení § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, podľa týchto zásad a podľa podmienok verejnej obchodnej súťaže.
2. Návrh na predaj majetku obce obchodnou verejnou súťažou sa podáva obecnému zastupiteľstvu a obsahuje :
  - presnú identifikáciu veci,
  - podmienky verejnej obchodnej súťaže,
  - návrh na členov komisie na vyhodnocovanie ponúk.
3. Ak obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí uznesením schváli všetky predpoklady pre predaj majetku na základe verejnej obchodnej súťaže (t. j. zámer predať vec z majetku obce na základe verejnej obchodnej súťaže a podmienky verejnej obchodnej súťaže), obecný úrad zabezpečí do 30 dní odo dňa schválenia zámeru a spôsobu predaja:
  - zverejnenie zámeru predať majetok obce a jeho spôsob na základe verejnej obchodnej súťaže na úradnej tabuli mesta a na webovom sídle mesta a tiež iným vhodným spôsobom (konkretizácia vyplýva z predmetu obchodnej verejnej súťaže),
  - zverejnenie zámeru predať majetok obce a jeho spôsob musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže.
4. Podmienky obchodnej verejnej súťaže obsahujú najmä:
  - a) označenie vyhlasovateľa obchodnej verejnej súťaže,
  - b) predmet obchodnej verejnej súťaže a požadovaný záväzok, t. j. zásady ostatného obsahu zamýšľanej zmluvy, na ktorom navrhovateľ trvá,
  - c) spôsob podávania návrhov, lehota a miesto doručenia návrhov záujemcov,
  - d) lehotu na vyhlásenie výsledkov obchodnej verejnej súťaže,
  - e) právo obchodnú verejnú súťaž zrušiť a právo odmietnuť všetky predložené ponuky,
  - f) iné podmienky, podmienky finančnej zábezpeky, právo vyhlasovateľa uverejnené podmienky meniť.

5. Súťažnú komisiu v počte 3 členov menuje uznesením obecné zastupiteľstvo obce a to najneskôr do 10 dní od vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.
6. Z vymenovaných členov súťažnej komisie musí byť minimálne jeden poslanec obecného zastupiteľstva a minimálne jeden člen komisie musí mať odbornú kvalifikáciu v oblasti, ktorej sa vyhlásená obchodná verejná súťaž týka.
7. Súťažná komisia si zo svojich členov zvolí predsedu komisie a zapisovateľa. Predseda komisie môže prizývať do komisie odborných pracovníkov.
8. Za člena súťažnej komisie môže byť menovaná len bezúhonná osoba. Za člena súťažnej komisie nemôže byť menovaná osoba, ktorá je v zmysle osobitného predpisu osobou blízkou k niektorému z predkladateľov súťažného návrhu, alebo je sama prekladateľom takéhoto návrhu.
9. Komisia je uznášaniaschopná, ak je prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Rozhoduje väčšinou hlasov prítomných členov.
10. Súťažná komisia je povinná vyhodnotiť súťažné návrhy najneskôr v lehote do päť pracovných dní od uplynutia lehoty určenej vyhlasovateľom súťaže na podávanie súťažných návrhov.
11. Súťažná komisia na svojom prvom zasadnutí je povinná ešte pred vyhodnotením súťažných návrhov spísať záznam z uzávierky podávania súťažných návrhov. Následne súťažná komisia pristúpi k vyhodnoteniu súťažných návrhov a vykoná výber najvhodnejšieho návrhu na uzatvorenie zmluvy.
12. O vyhodnutí súťaže je súťažná komisia povinná spísať zápisnicu.
13. Zápisnicu z vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže predkladá súťažná komisia starostovi obce alebo štatutárnemu orgánu správcu ako výsledok obchodnej verejnej súťaže.
14. Návrhy do obchodnej verejnej súťaže sa podávajú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce.
15. Obec je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.
16. Obecný úrad zabezpečí bezodkladne informovanie účastníkov súťaže o výsledku súťaže a o ich umiestnení z hľadiska poradia. Víťaza súťaže informuje o tom, že jeho návrh bol vyhodnotený ako najvhodnejší.

## Čl. 30

### Dobrovoľná dražba

1. V prípade predaja majetku obce prostredníctvom dobrovoľnej dražby sa postupuje podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších prepisov s použitím zákona 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 a podľa týchto zásad.

2. Obec zverejní zámer prediť svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Zverejnenie musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky dražby.
3. V prípade, že obecné zastupiteľstvo rozhodne o zámere prediť vec z majetku obce a o spôsobe jeho predaja dobrovoľnou dražbou, starosta obce je oprávnený poveriť vykonaním dobrovoľnej dražby subjekt, ktorý túto činnosť vykonáva ako svoj predmet podnikania za podmienky, že náklady na dobrovoľnú dražbu a odmena pre subjekt, ktorý túto činnosť vykonáva ako svoj predmet podnikania nepresiahnu 10 % z hodnoty predávanej veci určenej znaleckým posudkom. V ostatných prípadoch rozhoduje o poverení na vykonanie dobrovoľnej dražby obecné zastupiteľstvo.

### Čl. 31

#### Priamy predaj

1. V prípade predaja veci z majetku obce prostredníctvom priameho predaja je obec povinná postupovať podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa týchto zásad.
2. Obec nemôže previesť majetok obce priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa znaleckého posudku presiahne 40.000,- €.
3. Obec musí prevádzanú vec vymedziť a presne identifikovať, (u nehnuteľnosti – listom vlastníctva, resp. geometrickým plánom časti nehnuteľnosti určenej na predaj a u hnutelných vecí jej podrobným opisom) takým spôsobom aby nebola zameniteľná s inou vecou. Subjekt, ktorý prevádza majetok obce je povinný skúmať, či na danú nehnuteľnosť / hnutelnú vec nie je potrebné uplatniť osobitný postup upravený osobitným zákonom, napr. zákonom č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
4. Obec je povinná ohodnotiť / oceniť nehnuteľnosť alebo hnutelnú vec zásadne podľa znaleckého posudku. Znalecký posudok na majetok obce, ktorý sa má previesť nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako 6 mesiacov.
5. Návrh na predaj majetku obce minimálne za cenu určenú na základe znaleckého posudku prostredníctvom priameho predaja a návrh kúpno-predajnej zmluvy sa predkladá na schválenie obecnému zastupiteľstvu.
6. Obec, nemôže previesť vlastníctvo majetku obce priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci:
  - Starostom obce,
  - poslancom obecného zastupiteľstva,
  - štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
  - zamestnancom obce,
  - hlavným kontrolórom obce,
  - blízkou osobou osôb uvedených v tomto odseku zásad (blízka osoba je osoba vymedzená v ustanovení § 116 Občianskeho zákonníka).

7. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom ani na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 6; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, v ktorej má obec väčšinový obchodný podiel.
8. Obecné zastupiteľstvo po tom čo schváli predaj svojho majetku priamym predajom a návrh kúpnopredajnej zmluvy, poverí obecný úrad, aby zabezpečil zverejnenie zámeru predať svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov; táto lehota nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia lehoty.
9. Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku obce priamym predajom je obec povinná zverejniť do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené.
10. Obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu. Obecné zastupiteľstvo posúdi cenové ponuky a rozhodne o schválení predaji majetku obce minimálne za cenu stanovenú v znaleckom posudku podľa doručených cenových ponúk a poverí starostu obce uzatvoriť kúpnu zmluvu s vybratým záujemcom.

### **Prevody majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

#### **Čl. 32**

#### **Dôvody hodné osobitného zreteľa**

1. V prípade predaja majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je obec povinná postupovať podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa týchto zásad.
2. Zákon o majetku obce vyžaduje, aby pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa boli splnené tieto podmienky:
  - a) zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
  - b) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce
  - c) všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3.000,-€ na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

3. Dôvody hodné osobitného zreteľa pri prevodoch majetku obce v podmienkach obce Čaka sú:
- 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, garáží, a pod., záhrady za rodinnými domami, vstupy do objektov a pod.), za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 200 m<sup>2</sup>,
  - c) prevod pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
  - d) zámena nehnuteľností,
  - e) dohoda o urovnaní,
  - f) prevod nehnuteľného majetku obce na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne a verejnoprospešné účely (verejný záujem),
  - g) 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),
  - h) prevod pozemku dlhodobo v užívaní žiadateľa, ktorý tvorí súčasť jeho dvora alebo areálu,
  - i) prevody nehnuteľností podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
  - j) prípady, keď by iným postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku,
  - k) podpora významných investícií na území obce najmä bytová výstavba, výstavba priemyselnej zóny, výstavba ciest a ostatnej dopravnej infraštruktúry, investície súvisiace s výstavbou a efektívnejším využívaním vodovodnej, kanalizačnej, plynovej a elektrickej sústavy.

### Čl. 33

#### Zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku

1. V prípade prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je obec povinná určiť všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nie je starší ako deväť mesiacov. Znalecký posudok sa nevyžaduje ak hodnota majetku neprevyšuje 3.000,- € na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.
2. Obec môže rozhodnúť o nižšej cene ako cene určenej podľa ods. 1 tohto článku iba v nasledovných prípadoch:
  - 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 a nie je možný predaj za cenu podľa ods. 1 tohto článku,

- c) nadobúdateľ zhodnotil nadobúdaný majetok,
- d) kvalifikované preukázanie, že takýto postup je v záujme obyvateľov obce alebo určitej väčšej komunity v obci,
- e) majetok obce bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením,
- f) preukázanie, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja obce,
- g) preukázanie, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia na úrovni obce
- h) inú kompenzáciu zo strany kupujúceho (napríklad v podobe odpredaja iného druhu majetku, ktorý obec potrebuje pre plnenie svojich zákonných kompetencií).

## ÔSMA ČASŤ NÁJOM A VÝPOŽIČKA MAJETKU OBCE Čl. 34

1. Obec a správca majetku obce môže veci, ktoré dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh (prebytočný majetok) prenechať zmluvou na dočasné užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe a to zásadne odplatne.
2. Prenechávať majetok obce na dočasné užívanie je možné aj v prípadoch, keď je to pre obec ekonomicky výhodnejšie ako vlastné užívanie majetku.
3. Obec a správca majetku obce je povinný pri prenechávaní majetku obce do nájmu postupovať dôsledne podľa ustanovení § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa týchto zásad.
4. Nájomná zmluva na nehnuteľný majetok môže byť uzavretá len za splnenia nasledovných podmienok:
  - a) ide o trvale alebo dočasne prebytočný majetok obce,
  - b) zmluva môže byť uzavretá maximálne na dobu 10 rokov,
  - c) cena nájmu pre právnické alebo fyzické osoby sa realizuje zásadne za trhovú cenu, ktorou sa rozumie výška nájomného za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. Výnimka z trhovej ceny je možná iba v súlade s ods. 10 tohto článku,
  - d) nájomné musí byť uhrádzané vopred na účet obce, ak nie je zmluvne dohodnuté inak
  - e) náklady na bežnú údržbu a bežné opravy znáša nájomca,
  - f) obec môže kompenzovať nájomné s nákladmi nájomcu len v tom prípade, ak ide o náklady na rekonštrukciu a modernizáciu v súlade s rozhodnutiami príslušných orgánov obce – takéto náklady a ich výška musí byť odsúhlasená vopred a v písomnej podobe doručená nájomcovi,
  - g) v nájomnej zmluve musia byť presunutú zodpovednostné vzťahy k revíziám, pravidelným kontrolám a pravidelným zákonným povinnostiam (najmä požiarňa ochrana a revízie zariadení a pod.) na nájomcu,



- h) v nájomnej zmluve nemožno dohodnúť predkupné právo na kúpu prenajímaných nehnuteľností,
  - i) v nájomnej zmluve nemožno dohodnúť opciu na ďalšie obdobie nájmu v prospech nájomcu,
  - j) nájomná zmluva upravuje podmienky možnosti jednostrannej zmeny výšky nájomného v prípade zmeny právneho predpisu, alebo v prípade inflácie,
  - k) nepripúšťa sa dať do podnájmu tretej osobe nehnuteľnosti bez predchádzajúceho písomného súhlasu obce,
  - l) nevyhnutnosť písomného odovzdania predmetu nájmu pri vzniku a zániku nájmu.
5. Obec a správca majetku obce je povinný postupovať pri nájme majetku obce primerane podľa ustanovení o predaji majetku s výnimkou nájmu:
- a) hnuťnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3.500,-€,
  - b) majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci,
  - c) majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20.000,-€,
  - d) nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci,
  - e) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
    - i) zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
    - j) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
    - k) všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7.500,-€ na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci.
6. Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o nasledovných druhoch nájmu:
- pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
  - pri nájmoch nehnuteľného majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom prekročí päť rokov,
  - pri nájme hnuťnej veci, ktorej zostatková cena sa rovná alebo je vyššia ako 3.500,-€.
7. Štatutárny orgán správcu majetku je oprávnený rozhodovať o nájmoch nehnuteľného majetku obce, ktorý ma zverený do správy, za podmienky že trvanie nájmu s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci.
8. Štatutárny orgán správcu môže prenajať hnuťný majetok, ktorého zostatková cena je nižšia ako 1.000,- € vrátane.

9. Starosta rozhoduje vo všetkých ostatných druhoch nájmu, ktoré nie sú zverené do kompetencií Obecného zastupiteľstva alebo štatutárnemu orgánu správcu majetku.
10. Pred rozhodovaním o nájme musí príslušný orgán rozhodnúť o dočasnej alebo trvalej prebytočnosti majetku.
11. Obec je **povinná pri prenechávaní majetku do nájmu stanoviť najmenej také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci**, okrem prípadu nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa a nájmu majetku registrovanému sociálnemu podniku.
12. Pri rozhodovaní o priamom prenechaní do nájmu sa zohľadňujú najmä tieto kritériá:
  - a) nedostatkovosť zriaďovanej služby v obci,
  - b) rozsah a kvalita poskytovaných služieb,
  - c) platobná schopnosť žiadateľa,
  - d) história plnenia záväzkov žiadateľa voči obci, obecným obchodným spoločnostiam alebo iným organizáciám s účasťou obce,
  - d) ekonomický prínos služieb pre obec.

### Prenájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa

#### Čl. 35

#### Dôvody hodné osobitného zreteľa

1. Dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme **staviieb a nebytových priestorov** sú:
  - a) v prípade uplynutia doby nájmu ak nájomca vynaložil náklady na rekonštrukciu a modernizáciu za splnenia podmienky súhlasu príslušného orgánu obce,
  - b) nájom staviieb ich časti, alebo nebytových priestorov slúžiacich poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych, kultúrnych a iných verejnoprospešných a všeobecne prospešných služieb,
  - c) obecné obchodné spoločnosti pri zabezpečovaní verejnoprospešných a všeobecne prospešných služieb obyvateľstvu,
  - d) dlhodobý prenájom objektov vo vlastníctve obce vyžadujúcich komplexnú rekonštrukciu,
  - e) prípady, keď by iným postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku.
2. Dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme **pozemkov** sú:
  - a) nájom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nájomcu,
  - b) nájom pozemku prislúchajúceho k stavbe, prípadne prevádzke objektu vo vlastníctve nájomcu,
  - c) nájom pozemku počas doby výstavby schválenej stavby, ktorej investorom je nájomca na zariadenie staveniska, prístupových a skladových plôch súvisiacich s výstavbou,
  - d) nájom pozemku za účelom výstavby verejnoprospešných staviieb (komunikácie, parkoviská, inžinierske siete, plochy slúžiace a prístupné verejnosti),
  - e) nájom pozemku využívaného ako záhrada prislúchajúceho k stavbe rodinného domu, rekreačnej chatky, hospodárskej budovy, pozemku v záhradkárskej osade a pod.,

- f) nájom pozemku pre účely kultúrno-spoločenské a športové,
- g) nájom pozemkov pre účely organizácií a spoločností zriadených a financovaných obcou.

### Čl. 36

#### Podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. V prípade prenájmu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je obec povinná určiť všeobecnú hodnotu nájomného znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nie je starší ako deväť mesiacov. Znalecký posudok sa nevyžaduje ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7.500,- € na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci.
2. Obec môže rozhodnúť o nižšom nájme ako podľa ods. 1 tohto článku iba v nasledovných prípadoch:
  - a) kvalifikované preukázanie, že takýto postup je v záujme obyvateľov obce alebo určitej väčšej komunity v obci,
  - b) preukázanie, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja obce,
  - c) preukázanie, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia na úrovni obce,
  - d) podpora fungovania a rozširovania záujmových aktivít a činností najmä vzdelávacích a kultúrnych inštitúcií, seniorov, mládeže, športu a iných záujmových činností,
  - e) podpora charitatívnych inštitúcií,
  - f) potreba zabezpečiť nedostatkové služby v obci v kontexte zákonnej povinnosti obce (základné potraviny a služby),
  - g) potreba zabezpečiť zdravotné služby v obce v kontexte zákonnej povinnosti obce (lokálna a dostupná zdravotná starostlivosť o obyvateľov obce ),
  - h) majetok obce bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením,
  - i) prípady, keď iným postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku (náklady spojené s iným spôsobom prenájmu by boli podstatne vyššie ako cena tohto majetku),
  - j) vzhľadom na stav a polohu nehnuteľnosti nie je možný prenájom ani za cenu všeobecnej hodnoty podľa znaleckého posudku a je iba jeden záujemca,
  - k) 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.

### Čl. 37

#### Všeobecné ustanovenia o nájme

1. Úhrada služieb spojených s užívaním nebytových priestorov musí byť v zmluve o nájme nebytových priestorov vždy uvedená osobitne a nie je súčasťou nájomného. Výška

úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa musí vždy rovnať výške ich skutočných nákladov.

2. Technickým zhodnotením prenajatého nebytového priestoru sú na účely zásad najmä výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy podľa ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), rekonštrukcie, modernizácie a inštalácie nových technologických a iných zariadení, prevyšujúce pri jednotlivom hmotnom majetku 1.700,- € v úhrne za kalendárny rok.
3. Rekonštrukciou sa na účely zásad rozumejú také zásahy do nebytového priestoru, ktoré majú za následok zmenu jeho účelu použitia alebo technických parametrov, pričom za zmenu technických parametrov nemožno považovať zmenu použitého materiálu pri dodržaní porovnateľných vlastností.
4. Modernizáciou sa na účely zásad rozumie rozšírenie vybavenosti alebo použiteľnosti nebytového priestoru o také súčasti, ktoré nebytový priestor pôvodne neobsahoval, pričom tvoria neoddeliteľnú súčasť tohto nebytového priestoru.
5. Technické zhodnotenie môže nájomca v predmete nájmu vykonať v rozsahu a v časovom harmonograme takýchto opráv a úprav, ako aj v rozsahu a vo výške nákladov len na základe predchádzajúceho schválenia prenajímateľa vo forme písomného dodatku k nájomnej zmluve. Podkladom pre rozhodnutie prenajímateľa o uskutočnení technického zhodnotenia je predloženie príslušnej dokumentácie nájomcom, pokiaľ pôjde o technické zhodnotenie, ktoré si vyžaduje vypracovanie potrebnej dokumentácie nájmu.
6. Technické zhodnotenie majetku obce, ktorý je predmetom nájmu schvaľuje vždy OZ.
7. Prenajímateľ a nájomca v zmluve dohodnú spôsob prechodu technického zhodnotenia do majetku prenajímateľa.
8. Obec nemôže prenajať ani vypožičať hnutelný alebo nehnuteľný majetok a nemôže súhlasiť so zabratím verejného priestranstva pre žiadateľa:
  - a) voči ktorému ku dňu podania žiadosti obec, mestská obchodná spoločnosť, záujmové združenie obce alebo iná organizácia, ktorej je obec spoločníkom, členom, alebo na činnosti ktorej sa podieľa, eviduje pohľadávku z titulu nezaplatenia daní, poplatkov, či iných finančných alebo majetkových nárokov,
  - b) ktorého pohľadávka voči obci bola v minulosti odpísaná, týka sa to pri obchodných spoločnostiach aj spoločníkov ako fyzických osôb a spriaznených a prepojených osôb.
9. Osobitým prípadom je predĺženie jestvujúcej nájomnej zmluvy s nájomníkom, ktorý ku dňu podania žiadosti o predĺženie nájomného vzťahu nemá uhradené všetky záväzky vyplývajúce z nájomného vzťahu. Pri rozhodovaní o predĺžení nájomného vzťahu musia orgány obce konať s cieľom vymoženia zostávajúcej pohľadávky. V prípade záveru, že je nedostatočný predpoklad pre vymoženie, resp. splatenie pohľadávky, nájomný vzťah sa ukončí. Rovnako sa postupuje i v prípade, že nájomca, vypožičiavateľ alebo subjekt zaberajúci so súhlasom obce verejné priestranstvo vstúpil vo vzťahu k obci do sporového konania.
10. Uzavretie podnájmu na majetok obce medzi obecnými obchodnými spoločnosťami ako nájomcami a tretími osobami ako podnájomcami nepodlieha postupom podľa týchto

zásad, nemôže však byť uzavretý na dlhšie obdobie ako je dojednaný nájomný vzťah s obcou a za nižšie nájomné ako je uvedené v týchto zásadách.

11. Podmienky nájmu, podnájmu (a to najmä výška nájomného) a výpožičky uvedené v týchto zásadách sú záväzné pre obec, obcou zriadené rozpočtové a príspevkové organizácie, obecné obchodné spoločnosti alebo právnické osoby, v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv v zmysle osobitných predpisov.

## Čl. 38

### Výpožička majetku obce

1. Zmluvu o výpožičke (bezplatnom užívaní) majetku obce je možné uzavrieť výlučne za splnenia nasledovných podmienok:
  - a) ide o neupotrebitelný majetok obce alebo ide o prebytočný majetok obce,
  - b) jeho použitie je viazané na nepodnikateľské účely,
  - c) zmluva môže byť uzavretá maximálne na dobu 3 rokov,
  - d) výpovedná lehota musí byť vždy 30 dňová,
  - e) podmienkou je dojednanie možnosti obce odstúpiť od tejto zmluvy v prípade , že hrozí poškodenie vypožičanej veci,
  - f) bezodplatne poskytnutie nesmie odporovať cieľom a záujmom obce.

## DEVIATA ČASŤ

### Čl. 39

#### Nakladanie s pohľadávkami obce

1. Súčasťou hospodárenia a nakladania s majetkom vo vlastníctve obce je aj hospodárenie s pohľadávkami vo vlastníctve obce. S pohľadávkami hospodári obec priamo, prípadne prostredníctvom správcov.
2. Obec a správcovia (ďalej len „správca pohľadávky“) sú povinní uplatňovať práva z pohľadávok tak, aby k ich vyrovnaniu došlo najneskôr v posledný deň lehoty ich splatnosti.
3. Pokiaľ k vyrovnaniu pohľadávky zo strany dlžníka v lehote jej splatnosti nedôjde, je obec prípadne príslušný správca, povinný pristúpiť k vymáhaniu takejto pohľadávky prostredníctvom príslušných orgánov. Súčasne s pohľadávkou je obec, prípadne príslušný správca povinný vymáhať aj príslušenstvo pohľadávky, ktorým sú úroky a poplatky z omeškania, prípadne iné spôsoby zabezpečenia pohľadávky napr. zmluvné pokuty dohodnuté pre prípad omeškania.
4. Ak je pohľadávka prechodne nevyožiteľná, je obec prípadne príslušný správca oprávnený dočasne upustiť od jej vymáhania, je však povinný jej vymožitelnosť zabezpečiť tak, aby nedošlo k jej premlčaniu, prípadne k zániku práva. Len čo odpadnú dôvody dočasného upustenia od vymáhania pohľadávky, je obec resp. príslušný správca povinný vykonať všetky úkony smerujúce k jej vymoženiu. Správca pohľadávky túto skutočnosť písomne zdokumentuje v spise.
5. Ak osobitný zákon alebo tieto zásady neustanovujú inak, obec prípadne príslušný správca môže na písomné požiadanie dlžníka, ktorý nemôže svoj dlh riadne a včas plniť,

uzavrieť s dlžníkom dohodu o splátkach. Dohodu o splátkach uzatvára starosta alebo štatutárny zástupca správcu. Takáto dohoda môže byť vyhotovená aj formou notárskej zápisnice podľa osobitných predpisov

6. Správca pohľadávky môže uzatvoriť s dlžníkom písomnú dohodu o splátkach ak:
  - a) dlžník svoj dlh písomne uznal alebo ide o pohľadávku priznanú právoplatným rozhodnutím súdu a
  - b) dlžník z dôvodu zhoršenia vlastnej ekonomickej alebo sociálnej situácie nemôže pohľadávku uhradiť.
7. Na pohľadávky, ktoré sú daňovými nedoplatkami, sa vzťahuje osobitný predpis.
8. Ak so zreteľom na všetky okolnosti sa preukáže, že pohľadávka je nevyhľaditeľná, prípadne, že jej ďalšie vymáhanie by bolo nevhodné, možno od vymáhania pohľadávky upustiť.
9. 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;
  - c) došlo k premlčaniu práva na vymáhanie pohľadávky a dlžník odmieta dlh dobrovoľne uhradiť, prípadne úspešne vzniesol námietku premlčania v súdnom konaní;
  - d) zo všetkých okolností prípadu je zrejmé, že ďalšie vymáhanie pohľadávky by nebolo úspešné alebo by bolo nevhodné;
  - e) ak pohľadávka voči fyzickej osobe- podnikateľovi alebo právnickej osobe je nedobytná, z dôvodu jej zániku bez právneho nástupcu, z dôvodu, že konkurzné konanie voči takejto osobe bolo zastavené pre jej nemajetnosť, alebo v prípade zastavenia exekučného konania pre nedostatok majetku dlžníka.
  - f) ak súdny poplatok vysoko prevyšuje majetkový nárok obce.
10. O upustení od vymáhania trvale nevyhľaditeľnej pohľadávky voči fyzickej osobe, fyzickej osobe – podnikateľovi alebo právnickej osobe rozhoduje:
  - a) štatutárny orgán správcu, ak účtovná hodnota pohľadávky sa rovná alebo je nižšia ako 500 EUR vrátane
  - b) starosta obce, ak účtovná hodnota pohľadávky nepresahuje čiastku 2.000,- € vrátane,
  - c) obecné zastupiteľstvo, ak účtovná hodnota pohľadávky je vyššia ako 2.000,- €.
11. Upustiť od vymáhania pohľadávky nie je prípustné, ak vznikla v súvislosti s úmyselnou trestnou činnosťou.
12. Pohľadávku je možné započítať jednostranným právnym úkonom voči dlžníkovi, o čom bude druhá strana písomne upovedomená, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Vzájomné započítanie pohľadávky je možné písomnou dohodou.
13. Rozhodnutie o trvalom upustení od vymáhania pohľadávky musí obsahovať najmä právny dôvod vzniku pohľadávky, výšku pohľadávky a dôvod upustenia od vymáhania pohľadávky. Na vydanie rozhodnutia o trvalom upustení pohľadávky sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Dlžník sa o trvalom upustení od vymáhania pohľadávky neupovedomuje, iba v prípade, že o to písomne požiada.

**DESIATA ČASŤ**  
**NAKLADANIE S CENNÝMI PAPIERMI**  
**Čl. 40**

1. Pre nakladanie s cennými papiermi platia najmä ustanovenia zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov a zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov.
2. Obec môže vydať cenné papiere len so súhlasom obecného zastupiteľstva.
3. Na prevod vlastníctva cenných papierov alebo majetkových podielov na právnických osobách a zriadenie záložného práva na cenný papier alebo majetkový podiel primerane vzťahujú ustanovenia siedmej časti týchto Zásad.
4. Prevod vlastníctva cenných papierov alebo majetkových podielov na právnických osobách a zriadenie záložného práva na cenný papier alebo majetkový podiel obce schvaľuje OZ.
5. Obec nemôže previesť vlastníctvo cenných papierov alebo majetkových podielov priamym predajom na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v § 9a ods. 6 zákona č. 138/1991 Zb., to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.

**JEDENÁSTA ČASŤ**  
**VKLADY MAJETKU OBCE DO MAJETKU ZAKLADANÝCH ALEBO EXISTUJÚCICH OBCHODNÝCH**  
**SPOLOČNOSTÍ A VÝKON PRÁV OBCE V OBCHODNÝCH SPOLOČNOSTIACH**

**Čl. 41**

1. Výkon práv vyplývajúci z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv sa realizuje s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom.
2. Obec môže založiť alebo zrušiť obchodnú spoločnosť a inú právnickú osobu, prípadne vstúpiť do už založenej obchodnej spoločnosti a inej právnickej osoby a vložiť do nich majetkový vklad (napr. vklad do základného imania, kúpa akcie, vklad členského podielu a pod.).
3. Založenie a zrušenie obchodnej spoločnosti a inej právnickej osoby, vstup obce do obchodnej spoločnosti a inej právnickej osoby, výšku majetkovej účasti v nich zvýšenie alebo zníženie majetkovej účasti, prevod majetkovej účasti alebo jej časti, zvýšenie alebo zníženie základného imania, zrušenie účasti v obchodnej spoločnosti schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
4. Pri založení obchodnej spoločnosti a inej právnickej osoby alebo pri vstupe obce do už založenej obchodnej spoločnosti a inej právnickej osoby, môže mať obec zastúpenie

v ich štatutárnych a kontrolných orgánoch, pričom zástupcov obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

5. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje podstatné náležitosti spoločenskej zmluvy alebo zakladateľskej listiny, ktorými sú najmä: predmet činnosti, výška majetkovej účasti obce, forma majetkovej účasti (peňažný vklad, nepeňažný vklad), pri nepeňažnom vklade aj konkrétny majetok, ktorý bude vložený do základného imania osoby.
6. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje príspevok do kapitálového fondu obchodných spoločností, v ktorých má majetkový podiel. Pri schvaľovaní príspevku a jeho výšky musí obecné zastupiteľstvo určiť aj účel, na ktorý sa príspevok má použiť.

## Čl. 42

1. V obchodných spoločnostiach podľa čl. 41 ods. 1 Zásad sa povinne zriaďuje kontrolný orgán. Členov kontrolného orgánu menuje a odvoláva obecné zastupiteľstvo.
2. Pôsobnosť valného zhromaždenia obchodných spoločností, v ktorých je obec jediným spoločníkom alebo jediným akcionárom sa riadi platnou právnou úpravou.
3. Pôsobnosť valného zhromaždenia v spoločnosti s ručením obmedzeným, ktorej jediným spoločníkom je obec Čaka vykonáva štatutárny orgán obce – starosta obce. Starosta obce je pri výkone valného zhromaždenia povinný mať predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva (uznesenie, ktoré prijala nadpolovičná väčšina prítomných poslancov) na tieto úkony:
  - a) rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy,
  - b) rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade,
  - c) vymenovanie a odvolanie konateľov,
  - d) vymenovanie a odvolanie členov dozornej rady,
  - e) rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy, ak to spoločenská zmluva pripúšťa,
  - f) rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku.

## Čl. 43

### Prechodné ustanovenia a záverečné ustanovenia

1. Pri vybavovaní žiadostí fyzických osôb, fyzických osôb – podnikateľov a právnických osôb o odkúpenie majetku vo vlastníctve obci, o prenájom takéhoto majetku, prípadne o jeho zaťaženie vecnými bremenami alebo inými právami tretích osôb, ktoré boli obci doručené pred účinnosťou týchto zásad, avšak ku dňu nadobudnutia ich účinnosti nebolo o nich rozhodnuté, sa postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami týchto zásad.
2. Zmeny a doplnky týchto zásad schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením.
3. Na týchto „Zásadách hospodárenia s majetkom obce Čaka sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Čake, dňa 25.3.2024, uznesením č. 84.



4. Dňom účinnosti týchto zásad sa rušia „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Čaka“ zo dňa 30.6.2011 vrátane všetkých zmien a doplnkov.
5. Rovnako tak sa rušia iné vnútorné normatívne predpisy obce Čaka, ak odporujú týmto Zásadám – a to v tej časti, v ktorej odporujú týmto Zásadám.
6. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom 26.03.2024.