



OBEC TOPOĽA

Z Á S A D Y hospodárenia a nakladania s majetkom obce Topoľa

Obecné zastupiteľstvo Obce Topoľa v súlade s § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 9 a nasledujúcich ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

vydáva

tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Topoľa a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol obci zverený.

Článok 1 ÚVODNÉ USTANOVENIA

Účelom týchto zásad je určiť podmienky a pravidlá pri hospodárení a nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce Topoľa.

Článok 2 ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

1. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Topoľa (ďalej len zásady“) stanovujú podmienky nadobudnutia majetku do vlastníctva obce Topoľa (ďalej len „obec“), jeho zverenia do správy a prenechania do nájmu prípadne výpožičky, podmienky vkladania tohto majetku do majetku obcou zakladaných alebo už existujúcich obchodných spoločností, ako aj spôsob nakladania s pohľadávkami a majetkovými právami obce a spôsob nakladania s cennými papiermi.
2. Zásady ďalej určujú podmienky hospodárenia a nakladania s majetkom obce vo vzťahu k rozpočtovým organizáciám zriadených obcou, podľa osobitného predpisu¹ najmä podmienky zverenia tohto majetku do správy týmto organizáciám a podmienky odňatia zvereneného majetku týmto organizáciám.
3. Zásady tiež upravujú práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce, ktorý im bol zverený do správy, určujú, ktoré úkony týchto organizácií súvisiace so správou zvereneného majetku podliehajú schváleniu orgánmi obce a stanovujú podmienky výkonu práva obce ako zakladateľa obchodných spoločností prípadne ako spoločníka, akcionára, resp. člena obchodnej spoločnosti, družstva alebo inej organizácie podľa osobitných predpisov².
4. Na účely týchto zásad sa majetkom obce rozumieju hnutel'né a nehnuteľné veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve

¹ zák. č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

² § 20 f Občianskeho zákonníka (zák. č.40/1964 Zb.), zák. č. 34/2002 Z. z. o nadáciách a pod.

obce, alebo ktoré obec nadobudne do vlastníctva podľa osobitného predpisu³, prípadne vlastnou činnosťou.

Článok 3 ROZSAH PÔSOBNOSTI

Tieto zásady upravujú práva a povinnosti obce a jej orgánov, právnických osôb zriadených prípadne založených obcou, ako aj iných právnických a fyzických osôb, oprávnených disponovať s majetkom obce, pri hospodárení a nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce.

Článok 4 NADOBÚDANIE MAJETKU

1. Obec môže nadobúdať majetok do svojho vlastníctva najmä:
 - a) na základe zákona⁴,
 - b) na základe zmluvy (kúpa, zámena, darovanie),
 - c) dedením zo závetu,
 - d) vlastnou podnikateľskou činnosťou,
 - e) vlastnou investičnou činnosťou,
 - f) majetkovou účasťou na podnikaní právnických osôb,
 - g) združovaním prostriedkov s inými právnickými a fyzickými osobami,
 - h) rozhodnutím orgánov štátnej správy, alebo súdov.
2. K nadobudnutiu nehnuteľného majetku do vlastníctva obce môže obec pristúpiť výlučne vtedy, ak takéto nadobúdanie je v súlade s rozpočtom obce a ak k jeho nadobudnutiu udelilo predchádzajúci súhlas Obecné zastupiteľstvo obce Topoľa (ďalej len „zastupiteľstvo“).
3. O nadobudnutí hnutel'ného majetku do vlastníctva obce rozhoduje starosta obce v súlade s rozpočtom obce.
4. Ustanovenia bodov 2. a 3. tohto článku sa nepoužijú, pokiaľ k nadobudnutiu majetku do vlastníctva obce dôjde na základe zákona alebo na základe rozhodnutia orgánov štátnej správy, prípadne súdov.

Článok 5 HOSPODÁRENIE S MAJETKOM

1. Orgány obce, ktorými sa rozumejú zastupiteľstvo a starosta obce, ako aj štatutárny orgán správcu, sú povinní hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej obyvateľov a v prospech ochrany a tvorby životného prostredia. Pri hospodárení sú orgány obce povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Za týmto účelom sú najmä povinné:
 - a) udržiavať a užívať majetok,
 - b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
 - c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatnenia svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
 - d) viesť evidenciu majetku v účtovníctve podľa osobitného predpisu⁵.
2. Obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len „správca“), ktorým je rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená obcou podľa osobitného predpisu⁶.

³ zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

⁴ zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

⁵ zák. č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

⁶ § 21 zák. č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

3. Obec vykonáva úkony súvisiace s hospodárením s majetkom a to najmä:
- a) zveruje majetok do správy organizáciám zriadeným obcou,
 - b) poveruje výkonom správy majetku organizácie založené obcou alebo iné právnické osoby,
 - c) dáva majetok do dočasného užívania,
 - d) vkladá majetok do obchodných spoločností,
 - e) zakladá zo svojho majetku inú právnickú osobu⁷,
 - f) podniká s majetkom vo vlastnom mene,
 - g) zakladá majetok pre zriadenie záložného práva.
4. Účtovnú evidenciu majetku vo vlastníctve obce vedie obec v súlade s osobitným prepisom⁸ na Obecnom úrade v Topoli.
5. O bežných veciach týkajúcich sa hospodárenia s majetkom vo vlastníctve obce, určeného na priamy výkon činnosti obecného úradu a o nakladaní s ním v rámci obvyklého hospodárenia, rozhoduje starosta obce. V ostatných veciach týkajúcich sa hospodárenia s majetkom vo vlastníctve obce rozhodujú orgány obce určené osobitným zákonom⁹.

Článok 6 SPRÁVA MAJETKU

1. Vzájomný vzťah medzi rozpočtovou organizáciou obce, resp. príspevkovou organizáciou obce a obcou Topoľa nie je založený na ich rovnom postavení – je to vzťah nadriadenosti a podriadenosti. Tento vzťah je verejnoprávnej povahy a má stránku riadiacu, kontrolnú, organizačnú, finančnú a personálnu.
2. Obec ako zriaďovateľ si vyhradzuje, že rozpočtové a príspevkové organizácie obce:
- a) podliehajú prechádzajúcemu schváleniu obecného zastupiteľstva a to nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov nasledovné úkony správcu :
 - uzatvárať zmluvné vzťahy s tretími osobami nad sumu 10 000,- €
 - uzatvárať zmluvné vzťahy s tretími osobami na dobu neurčitú
 - zhodnotenie a zhodnocovanie majetku obce, pričom za zhodnotenie sa považuje vynaloženie sumy nad hodnotu 10 000,- €
 - b) nemôžu bez predchádzajúceho písomného súhlasu starostu obce vykonávať tieto úkony:
 - zmena organizačného poriadku
 - zmena pracovného poriadku
 - úkony, ktoré by mohli zásadným spôsobom ovplyvňovať vnútornú organizáciu ním zriadenej právnickej osoby
 - zhodnotenie a zhodnocovanie majetku obce, pričom za zhodnotenie sa považuje vynaloženie sumy nad hodnotu 5 000,- €
 - c) nemôžu bez predchádzajúceho súhlasu starostu obce vykonávať tieto úkony:
 - podávať výpovede z pracovného pomeru
 - uzatvárať pracovné zmluvy
 - uzatvárať zmluvné vzťahy s tretími osobami nad sumu 5 000,- €
 - uzatvárať zmluvy na opravy a údržbu nad sumu 5 000,- €
3. Štatutárny orgán správcu majetku obce je oprávnený samostatne k týmto úkonom:
 - bežná oprava a údržba majetku obce do sumy 5 000 €
 - vykonávať všetky potrebné opatrenia na predchádzanie škodám a poškodeniu, príp. zničeniu majetku vo vlastníctve obce.

⁷ napr. zák.č.34/2002 Z. z. o nadáciách

⁸ zák. č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

⁹ zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

4. Správcovia majetku obce Topoľa nemôžu bez predchádzajúceho súhlasu starostu obce upustiť od vymáhania nedoplatkov alebo rozhodnúť o odpustení pohľadávky.
5. Obec ako zriaďovateľ pri zhora uvedených prípadoch musí postupovať tak, aby tieto subjekty boli relatívne samostatné a spôsobilé realizovať úlohy, za účelom plnenia ktorých boli zriadené.
6. Správa majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku vo vlastníctve obce, ktorý jej obec zverila do správy, alebo ktorý správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca je oprávnený a povinný majetok obce držať, užívať na plnenie svojich úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade s osobitným predpisom¹⁰ a týmito zásadami. Zároveň je povinný tento majetok udržiavať, chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi a viesť jeho evidenciu v účtovníctve podľa osobitného predpisu¹¹.
7. Obec pri zriaďovaní svojej organizácie podľa osobitného predpisu¹² je povinná v zriaďovacej listine určiť, ktorý majetok obce sa zveruje organizácii do správy.
8. O zverení majetku obce do správy rozhoduje starosta obce.
9. Majetok sa do správy zveruje formou písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí majetku.
10. Protokol o odovzdaní a prevzatí zvereného majetku obsahuje:
 - a) položkovité, vecné a finančné vymedzenie zvereného majetku vedeného v účtovníctve,
 - b) súvisiace majetkové práva a záväzky ku dňu zverenia majetku,
 - c) údaje katastra nehnuteľností podľa osobitného predpisu¹³.
11. Protokol o odovzdaní a prevzatí zvereného majetku podpisuje starosta obce a štatutárny orgán správcu.
12. Obec môže zveriť správcovi do správy aj ďalší majetok, ktorý bezprostredne súvisí s činnosťou správcu. Položkovité vymedzenie ďalšieho zvereného majetku určí obec v protokole o odovzdaní a prevzatí ďalšieho zvereného majetku.
13. Obec a správca sú povinní sa navzájom informovať o zistených zmenách v údajoch zvereného majetku vyplývajúcich najmä z geometrického plánu, rozhodnutia správy katastra, z chyby v písaní, alebo zo sčítacej chyby. Obec o zmene vyhotoví písomný záznam, ktorý doručí správcovi za účelom aktualizácie evidencie zvereného majetku. Písomný záznam tvorí neoddeliteľnú prílohu príslušného protokolu.
14. Pokiaľ je do správy zverený nehnuteľný majetok je príslušný správca povinný, pokiaľ sa s obcou nedohodne inak, takýto majetok poistiť proti vzniknutým škodám zapríčinenými živelnou pohromou, prípadne konaním tretích osôb.

Článok 7

VLASTNÍCTVO SPRAVOVANÉHO MAJETKU

1. Správca, ktorým je rozpočtová organizácia obce nemôže nadobúdať majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý nadobúda je vlastníctvom obce.

¹⁰ zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

¹¹ zák. č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

¹² § 21 zák. č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

¹³ zák. č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

2. Správca nie je oprávnený vlastníctvo k majetku obce, ktorý mu bol zverený do správy previesť do vlastníctva tretích osôb
3. Správca, ktorým je rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia obce vykonáva prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu 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.

Článok 8

ODŇATIE MAJETKU ZO SPRÁVY

1. K odňatiu majetku obce zo správy môže obec 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.
2. K odňatiu majetku zo správy je obec povinná pristúpiť pri zániku spoločnosti bez právneho nástupcu.
3. O odňatí majetku zo správy rozhoduje starosta obce.
4. Položkovité vymedzenie odňatého majetku určí obec v protokole o odňatí zvereného majetku zo správy.
5. Správcovia nie sú oprávnení majetok, ktorý im bol zverený do správy, zaťažovať záložným právom tretích osôb, zabezpečovacím prevodom práva, vecným bremenom alebo inou ťarchou, ktorá by znemožňovala alebo sťažovala obci nakladanie s týmto majetkom.

Článok 9

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 zákonom¹⁴, prípadne týmito zásadami.
2. Správca, ktorým je rozpočtová organizácia obce nadobúda hnutelný majetok v mene obce.
3. Správca, ktorým je rozpočtová organizácia obce 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.
4. 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 predpisom¹⁵.
5. Príjem z prenájmu je príjmom obce Topoľa.

¹⁴ zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

¹⁵ zák. č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

6. Správcovia majetku obce sú povinní predkladať správu o hospodárení s týmto majetkom obecnému zastupiteľstvu minimálne jedenkrát polročne,/ resp. v termínoch určených obecným zastupiteľstvom.

Článok 10 **ZAŤAŽOVANIE MAJETKU**

1. O zaťažovaní nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce vecnými bremenami, záložnými právami, prípadne inými právami v prospech tretích osôb rozhoduje zastupiteľstvo.
2. Pokiaľ platné všeobecne záväzné právne predpisy, prípadne tieto zásady neustanovujú inak, je zaťaženie nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce vecnými bremenami a inými právami tretích osôb podľa predchádzajúceho odseku možné výlučne za odplatu. Výšku odplaty stanovuje zastupiteľstvo.
3. V prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, sa môže zaťažiť nehnuteľný majetok vo vlastníctve obce vecnými bremenami a inými právami tretích osôb aj bezodplatne, ak sa zaťažuje vo verejnom záujme, alebo je to s prihliadnutím na všetky okolnosti konkrétneho prípadu v záujme obce.
4. Zastupiteľstvo schvaľuje nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu 3 500 EUR.
5. Starosta obce schvaľuje nakladanie s majetkovými právami do hodnoty 3 500 EUR vrátane.
6. Zastupiteľstvo schvaľuje všetky vklady hnutel'ného aj nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce do majetku zakladaných alebo už existujúcich obchodných spoločností.
7. Zastupiteľstvo schvaľuje všetky koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytovanie služby, navrhnuté na ich uzatvorenie obcou podľa platného osobitného právneho predpisu.

Článok 11 **POHLÁDÁVKY A INÉ MAJETKOVÉ PRÁVA**

1. Súčasťou hospodárenia a nakladania s majetkom vo vlastníctve obce je aj hospodárenie s pohľadávkami a inými majetkovými právami vo vlastníctve obce.
2. Obec je povinná uplatňovať práva z pohľadávok tak, aby k ich vyrovnaniu došlo podľa možnosti najneskôr v posledný deň lehoty ich splatnosti.
3. Pokiaľ k vyrovnaniu pohľadávky zo strany dlžníka v lehote jej splatnosti nedôjde, je obec povinná pristúpiť k vymáhaniu takejto pohľadávky. Súčasne s pohľadávkou je obec povinná vymáhať aj príslušenstvo pohľadávky, ktorým sú najmä úroky a poplatky z omeškania, prípadne zmluvné pokuty dohodnuté pre prípad omeškania.
4. Ak je pohľadávka prechodne nevyožiteľná, je obec oprávnená dočasne upustiť od jej vymáhania, je však povinná jej vymoženie zabezpečiť tak, aby nedošlo k jej premlčaniu, prípadne k zániku práva.
5. Ak je pohľadávka obce prechodne nevyožiteľná, je starosta obce oprávnený uzatvoriť s ním dohodu o uznaní záväzku a spôsobe plnenia vo forme splátok alebo dohodu o odklade plnenia dlhu.
6. Pri vymáhaní pohľadávok, ktoré sú daňovými nedoplatkami sa postupuje v súlade s platným právnym predpisom¹⁶.
7. Ak so zreteľom na všetky okolnosti sa preukáže, že pohľadávka je nevyožiteľná, prípadne, že jej ďalšie vymáhanie by bolo nehospodárne, možno od vymáhania pohľadávky upustiť.
8. Obec je oprávnená trvale upustiť od vymáhania pohľadávky ak:

¹⁶ zák. č. 563/2009 Zb. o správe daní v znení neskorších predpisov

- 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 zrejme, že ďalšie vymáhanie pohľadávky by nebolo úspešné alebo by bolo nehospodárne,
 - 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.
9. O upustení od vymáhania trvale nevyožiteľnej pohľadávky voči fyzickej osobe, fyzickej osobe – podnikateľovi alebo právnickej osobe rozhoduje:
- a) starosta obce, ak účtovná hodnota pohľadávky je nižšia ako 30 EUR,
 - b) obecné zastupiteľstvo v ostatných prípadoch.

Článok 12 NAKLADANIE S CENNÝMI PAPIERMI

1. Obec hospodári a nakladá s cennými papiermi, ktoré nadobudla:
 - a) majetkovým vstupom do kapitálovej spoločnosti,
 - b) kúpou cenných papierov,
 - c) na základe platných právnych predpisov.
2. O majetkovom vstupe do kapitálovej spoločnosti rozhoduje zastupiteľstvo¹⁷.
3. Zastupiteľstvo schvaľuje vydávanie, prevod a nadobudnutie cenných papierov podľa osobitného predpisu¹⁸.
4. Obec môže poveriť právnickú alebo fyzickú osobu oprávnenú emitovať cenné papiere, sprostredkovaním emisie cenných papierov napr. komunálnych obligácií. Emisiu cenných papierov a jej výšku schvaľuje zastupiteľstvo.
5. V prípade, že obec vlastní cenné papiere, majetkové podiely alebo vklady v právnických osobách, vykonáva práva vyplývajúce z ich vlastníctva za obec starosta obce samostatne, pokiaľ nie je v týchto zásadách ustanovené inak.
6. Na výkon práv obce starostom obce podľa bodu 5 tohto článku sa vyžaduje predchádzajúce schválenie zastupiteľstvom v prípadoch:
 - a) schvaľovania riadnej individuálnej účtovnej závierky, mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky, konsolidovanej účtovnej závierky a rozhodnutia o rozdelení zisku alebo úhrade strát,
 - b) rozhodnutia o zmene stanov, spoločenskej zmluvy, zakladateľskej listiny, zakladacej listiny a štatútu právnických osôb, pokiaľ k nim nedochádza na základe iných právnych skutočností,
 - c) rozhodnutia o zvýšení alebo znížení základného imania, o pripustení nepeňažného vkladu, v prípade spoločnosti s ručením obmedzeným o možnosti započítania peňažnej pohľadávky voči právnickej osobe s pohľadávkou na splatenie vkladu,
 - d) vymenovania, odvolania konateľa, riaditeľa, prokuristu, členov predstavenstva alebo členov správnej rady právnickej osoby,

¹⁷ § 11 ods. 4 písm. i) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

¹⁸ zák. 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

- e) vymenovania, odvolania členov dozornej rady právnickej osoby,
 - f) rozhodovania o zrušení právnickej osoby s likvidáciou, o menovaní, odvolaní a odmeňovaní likvidátora,
 - g) rozhodnutia o prevode obchodného podielu na inú osobu, o uzavretí zmluvy s nadobúdateľom tohto podielu, o schválení zmluvy o predaji podniku alebo časti podniku,
 - h) rozhodovania o splnutí alebo zlúčení s ďalšou právnickou osobou, o rozdelení podielu a o zmene právnej formy.
7. Starosta obce je pri výkone práv podľa bodu 5 tohto článku viazaný rozhodnutím zastupiteľstva.

Článok 13

NAKLADANIE S PREBYTOČNÝM A NEUPOTREBITEĽNÝM MAJETKOM OBCE

1. Prebytočným majetkom je hnutel'ný a nehnuteľný majetok vo vlastníctve obce, ktorý obec trvale alebo prechodne nevyužíva na plnenie svojich úloh.
2. O prebytočnosti majetku rozhoduje zastupiteľstvo, okrem hnutel'ného majetku, ktorého obstarávacia hodnota je nižšia ako 3 500 EUR. O prebytočnosti tohto hnutel'ného majetku rozhoduje starosta obce.
3. Neupotrebiteľným majetkom je majetok vo vlastníctve obce, ktorý pre svoje úplné fyzické alebo morálne opotrebenie alebo poškodenie, prípadne pre svoju zastaranosť alebo nehospodárnosť prevádzky už nemôže slúžiť svojmu účelu.
4. O neupotrebiteľnosti majetku rozhoduje zastupiteľstvo, okrem hnutel'ného majetku, ktorého obstarávacia hodnota je nižšia ako 3 500 EUR. O neupotrebiteľnosti tohto hnutel'ného majetku rozhoduje starosta obce.
5. Vlastnícke právo k majetku vo vlastníctve obce, ktorý sa stal pre obec prebytočným alebo neupotrebiteľným, môže obec za podmienok stanovených týmito zásadami previesť na inú osobu a to formou jeho predaja, zámenny, prípadne darovania, ak ide o hnutel'ný majetok. Alebo ho prenechať iným osobám do prenájmu alebo výpožičky.
6. Prebytočný alebo neupotrebiteľný nehnutel'ný majetok vo vlastníctve obce nie je prípustné darovať.
7. S neupotrebiteľným a prebytočným hnutel'ným majetkom, s ktorým vzhľadom k jeho stavu nie je možné naložiť spôsobmi uvedenými v predchádzajúcich odsekoch, je obec oprávnená naložiť tak, že pristúpi k jeho likvidácii.
8. V prípade, že takýmto majetkom obce je stavba, s ktorou vzhľadom k jej technickému stavu nie je možné naložiť spôsobmi uvedenými v predchádzajúcich odsekoch, pristúpi obec k jej odstráneniu, pričom s použiteľným stavebným materiálom z asanovanej stavby naloží spôsobom ako s prebytočným alebo neupotrebiteľným hnutel'ným majetkom.

Článok 14

PREDAJ MAJETKU

1. Obec môže prevod vlastníctva práva k majetku obce jeho predajom uskutočniť iba v súlade s platnými právnymi predpismi¹⁹ a týmito zásadami.
2. Zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce okrem prípadov ak sa prevod nehnuteľného majetku uskutočňuje podľa osobitného právneho predpisu.

¹⁹ § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (zák. č.513/1991 Zb.), zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov, vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

Článok 15 OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ

1. Obchodná verejná súťaž je súťaž o najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy, ktorú obec ako vyhlasovateľ vyhlasuje spôsobom a za podmienok stanovených osobitným predpisom²⁰ a týmito zásadami. Vzor vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže je v **prílohe č.1** týchto zásad.
2. Obchodnú verejnú súťaž v mene obce v súlade s podmienkami schválenými zastupiteľstvom vyhlasuje starosta obce.
3. Úkony spojené s organizáciou obchodnej verejnej súťaže zabezpečuje obec na Obecnom úrade v Topoli, zároveň je povinný informovať o výsledku obchodnej verejnej súťaže predkladateľov súťažných návrhov.
4. Podmienky obchodnej verejnej súťaže schválené zastupiteľstvom, obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené a iným vhodným spôsobom. Zverejnenie zámeru predaja majetku musí obsahovať určenie miesta, kde sú zverejnené podmienky verejnej obchodnej súťaže. Podmienky musia byť vyhotovené v písomnej forme a musia obsahovať náležitosti predpísané osobitným predpisom²¹ ako aj podmienky, o ktorých vyhlasovateľ prehlási, že sú rozhodujúce pre priebeh a výsledok vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže alebo pre zmluvný vzťah, ktorý na základe výsledkov vyhlásenej súťaže mieni uzatvoriť s predkladateľom víťazného súťažného návrhu. Vzor podmienok obchodnej verejnej súťaže je **prílohou č. 2** týchto zásad.
5. Z obchodnej verejnej súťaže budú vylúčení predkladatelia súťažných návrhov, ktorí majú ku dňu uzávierky na podávanie návrhov akýkoľvek záväzok voči obci po lehote splatnosti. Zo súťaže budú ďalej vylúčení predkladatelia súťažných návrhov, ktorí sú spracovateľmi podmienok vyhlasovanej obchodnej verejnej súťaže, členovia súťažnej komisie, vrátane jej predsedu a prizvaní znalci, ako aj osoby, ktoré sú podľa osobitného predpisu²² osobami blízkymi vo vzťahu k uvedeným osobám.
6. Predložené súťažné návrhy sú do termínu otvárania obálok so súťažnými návrhmi uschovávané ako vyhradené.
7. Predložené súťažné návrhy vyhodnocuje obecné zastupiteľstvo a to spôsobom a za podmienok stanovených týmito zásadami.
8. 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, ak ho má obec zriadené.
9. Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž, ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila. Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov. Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí vyžaduje jeho súhlas.
10. 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.

²⁰ § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (zák. č.513/1991 Zb.)

²¹ § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (zák. č.513/1991 Zb.)

²² § 116 a 117 Občianskeho zákonníka (zák. č.40/1964 Zb.),

11. Obecny úrad je povinný vykonať zapisovanie poradia jednotlivých návrhov tak ako priebežne dochádzali v tomto rozsahu : (prijaté, poradie návrhu, dátum, čas, miesto prijatia návrhu a podpis starostu obce / štatutárneho orgánu resp. povereného pracovníka).

12. Starosta obce je povinný v súlade s podmienkami verejnej obchodnej súťaže zvolať zasadnutie obecného zastupiteľstva a obecné zastupiteľstvo je povinné na takto zvolanom obecnom zastupiteľstve vyhodnotiť jednotlivé ponuky.

13. Pred samotným vyhodnotením predložených návrhov je potrebné, aby osoby, ktoré majú na veci osobný záujem a sú verejnými činiteľmi urobili oznámenie o osobnom záujme na veci (kúpe nehnuteľností / hnuťelnej veci) a to na základe ústavného zákona č. 357/2004 Z. z. o ochrane verejného záujmu pri výkone funkcií verejných funkcionárov v znení neskorších predpisov.

14. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí skontroluje neporušenosť obálok, vykoná otváranie obálok a následné skontroluje či jednotlivé návrhy majú predpísané náležitosti a v prípade neúplnosti takéto návrhy z posudzovania vylúči. Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nesplnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov. Pri posudzovaní jednotlivých návrhov im priradí poradie podľa najvhodnejšej ponuky. Najvhodnejšej ponuke prideli poradie č. 1 a schváli predaj veci z majetku obce navrhovateľovi umiestnenému pod poradovým číslom 1. Obecné zastupiteľstvo rozhodne, že ponuky s poradím 2. a vyšším odmieta.

15. Obecny 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 a vyzve ho k uzavretiu kúpnej zmluvy.

16. Starosta obce uzatvorí s víťazom súťaže kúpnu zmluvu v lehote do 15 pracovných dní od schválenia predaja majetku obce obecným zastupiteľstvom.

Článok 16 DOBROVOĽNÁ DRAŽBA

1. Pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce prostredníctvom dobrovoľnej dražby sa postupuje v súlade s platnými právnymi predpismi²³ a týmito zásadami.

2. Zastupiteľstvo rozhodne aj o tom:

- a) či organizátorom dražby bude obec alebo osoba, ktorá pre organizovanie a výkon dražby splňa podmienky podľa platných právnych predpisov,
- b) či sa bude vyžadovať zloženie dražobnej zábezpeky, o jej forme a výške,
- c) o najnižšom podaní,
- d) o oprávnení licitátora znížiť najnižšie podanie,
- e) o minimálnom prihodení,
- f) o spôsobe úhrady ceny dosiahnutej vydražením.

3. V prípade, že organizátorom dražby bude obec, starosta obce určí z radov zamestnancov obce osobu, ktorá bude organizátorom dražby ako aj osobu, ktorá bude počas dražby vykonávať funkciu licitátora. Zároveň môže určiť ďalšie osoby z radov zamestnancov obce, ktoré budú nápomocné dražobníkovi pri organizovaní dražby.

4. Ak zastupiteľstvo schváli prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce formou dobrovoľnej dražby, schvaľovanie ďalších úkonov súvisiacich s prevodom majetku už nie sú potrebné.

²³ zák. č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č.323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov

Článok 17 PRIAMY PREDAJ

1. V prípade predaja vecí z majetku obce prostredníctvom priameho predaja je obec povinná postupovať podľa zákona SNR 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,- eur.
3. Obec musí prevádzanú vec vymedziť a presne identifikovať, (u nehnuteľnosti – listom vlastníctva, resp. geometrickým plánom, ktorá sa má predať a u hnutel'ných vecí jej podrobným opisom) tak aby nebola zameniteľná s inou vecou. Subjekt, ktorý prevádza majetok obce je povinný skúmať, či na danú nehnuteľnosť / hnutel'nú 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 hnutel'nú 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, ktorá prevádza majetok obce 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,
 - prednostom obecného úradu, - zamestnancom obce,
 - hlavným kontrolórom obce,
 - blízkou osobou osôb uvedených v tomto odseku zásad (blízka osoba je osoba vymedzená v ust. § 116 Občianskeho zákonníka)
7. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku 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 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 kúpno predajnej 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.

Článok 18

PREVODY MAJETKU OBCE Z DOVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA

1. V prípade predaja vecí z majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je obec povinná postupovať podľa zákona SNR 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 hodných 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, ak ho má obec zriadené, 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 a
 - 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 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.
3. Pred schvaľovaním prevodu majetku obce týmto spôsobom musí mať obec určenú cenu tohto majetku znaleckým posudkom s výnimkou prípadov kedy hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur. V prípade, že hodnota majetku neprevyšuje 3 000,- eur je potrebné preukázateľné porovnanie s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.
4. Zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom úradnej tabuli najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu.
5. Dôvody hodné osobitného zreteľa pri prevodoch majetku obce v podmienkach obce Topoľa sú :
 - a) prevody nehnuteľností s malou výmerou do 200 m²,
 - b) prevody nehnuteľností s nízkou hodnotou do 3 000 eur,
 - c) prevody nehnuteľnosti vlastníkovi susediacej parcely, alebo dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti, na ktoré je jediný prístup, aj v prípade predloženia zámeru na využitie danej nehnuteľnosti,
 - d) prevody nehnuteľností podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
 - e) prevody nehnuteľnosti ako predzáhradka, pozemok príľahlý k hlavnej stavbe za účelom rozšírenia záhrady alebo dvora, vysporiadanie pozemkov pod stavbami, prístupový pozemok, za predpokladu že boli žiadateľom dlhodobo využívané a zveľadované
 - f) prípady s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo neprímerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí,
 - g) prípady, keď obec nemusí uprednostniť ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku – musí však mať hodnoverne preukázané, že to je v záujme obce a jej obyvateľov,
 - h) prípady, kedy by bolo neprímerane tvrdé postupovať podľa § 9a zákona o majetku obcí, napríklad zo sociálnych dôvodov,
 - i) prípady, keď by týmto postupom vznikli neprímerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku,

j) prípady ak sa jedná o prevod majetku na základe zámennej zmluvy, pričom takýto postup je pre obec vhodnejší, ako predaj majetku obce.

Článok 19

ZNÍŽENIE KÚPNEJ CENY OPROTI VŠEOBECNEJ HODNOTE MAJETKU

1. Obec nemôže previesť svoj majetok za kúpnu cenu nižšiu než všeobecná hodnota majetku okrem prípadov uvedených v odseku 2 a za podmienok stanovených v tomto ustanovení.
2. Dôvera, resp. viera v spoľahlivosť potenciálneho zmluvného partnera je kľúčovým faktorom v tomto rozhodovacom procese – nie je možné ho považovať ani za prejav svojvôle a ani za prejav diskriminácie.
3. Podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa určujú nasledovne:
 - a) dôvodová správa – predkladaná ako súčasť materiálov na rokovanie obecného zastupiteľstva
 - b) odôvodnenie musí zodpovedať okolnostiam konkrétneho prípadu (nemôžu byť len všeobecným odkazom na citáciu právnej normy,
 - c) kvalifikované preukázanie, že takýto postup je v záujme obyvateľov obce alebo určitej väčšej komunity v obci,
 - d) majetok obce bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením,
 - e) preukázanie, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja obce,
 - f) preukázanie, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia na úrovni obce

Článok 20

ZÁMENA MAJETKU

1. K zámene majetku, ktorý je vo vlastníctve obce, za iný majetok môže obec pristúpiť výnimočne a to najmä z dôvodov, že takýto spôsob naloženia s majetkom vo vlastníctve obce je pre obec z hľadiska sledovaného zámeru efektívnejší ako iný spôsob naloženia s takýmto majetkom, prípadne ak zámer, ktorý obec sleduje, nie je možné dosiahnuť iným spôsobom. K zámene majetku vo vlastníctve obce za iný majetok, obec pristúpi aj v prípadoch, že mu takýto spôsob naloženia s majetkom ukladá osobitný právny predpis²⁴.
2. Zámena nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce za hnutel'ný majetok je neprípustná.

Článok 21

DAROVANIE MAJETKU

1. Hnutel'ný majetok vo vlastníctve obce, ktorý bol vyhlásený za prebytočný prípadne neupotrebitel'ný podľa týchto zásad môže obec darovať.
2. O darovaní hnutel'ného majetku rozhoduje zastupiteľstvo.
3. Darovať nehnuteľný majetok vo vlastníctve obce nie je prípustné.

Článok 22

DOČASNÉ UŽÍVANIE MAJETKU

²⁴ napr. zák. č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami

1. Obec a správca majetku obce môže veci, ktoré dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh (neupotrebitelný a 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 výhodné.
3. Obec a správca majetku obce je povinný pri prenechávaní majetku obce do nájmu postupovať dôsledne podľa ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a aj podľa týchto zásad.
4. Majetok obce možno prenajať len a na základe písomnej nájomnej zmluvy na dobu určitú alebo na dobu neurčitú.
5. Pri krátkodobom nájme majetku obce, t. j. pri nájme trvajúcim maximálne desať dní v kalendárnom mesiaci upravia postup nájmu osobitné zásady - Zásady obce pri krátkodobom nájme.
6. Nájomná zmluva na nehnuteľný majetok môže byť uzavretá len za splnenia nasledovných podmienok:
 - a) ide o aspoň dočasne prebytočný majetok obce,
 - b) zmluva môže byť uzavretá maximálne na dobu 10 rokov,
 - c) výpovedná lehota musí byť vždy minimálne 3 mesačná,
 - d) cena nájmu pre právnické alebo fyzické osoby sa realizuje zásadne za cenu obvyklú na miestnom relevantnom trhu,
 - e) podmienkou je dojednanie primeranej zmluvnej pokuty v prípade neplnenia si dohodnutých zmluvných podmienok,
 - f) nájomné musí byť uhrádzané vopred na účet obce,
 - g) nájomná zmluva musí obsahovať ustanovenia o zložení finančnej zábezpeky minimálne vo výške dvojmesačného nájomného,
 - h) obdobie, za ktoré sa platí nájomné môže byť maximálne jeden rok,
 - i) náklady na bežnú údržbu a bežné opravy si musí znášať každý nájomca samostatne,
 - j) 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,
 - k) potrebu nevyhnutných opráv a údržby musí obec riešiť individuálne dodatkom k zmluve o prenájme majetku,
 - l) v nájomnej zmluve musia byť presunuté zodpovednostné vzťahy k revíziám, pravidelným kontrolám a pravidelným zákonným povinnostiam (najmä požiarne ochrana a revízie zariadení) na nájomcu,
 - m) v nájomnej zmluve nemožno dohodnúť predkupné právo na kúpu prenajímaných nehnuteľností,
 - n) stanoviť možnosti jednostrannej zmeny výšky nájomného v prípade zmeny právneho predpisu, v prípade inflácie alebo devalvácie meny,
 - o) nepripúšťa sa dať do podnájmu tretej osobe nehnuteľnosti bez súhlasu obecného zastupiteľstva,
 - p) nevyhnutnosť písomného odovzdania predmetu nájmu pri vzniku a zániku nájmu,
 - q) v zmluve je potrebné dohodnúť deň účinnosti zmluvy, ktorý môže byť najskôr deň po zverejnení zmluvy.
- Zhora uvedené podmienky sa primerane vzťahujú aj na nájom hnutel'ného majetku obce.
7. Obec a správca majetku obce je povinný dojednať nájomné najmenej vo výške za akú sa v tom čase a mieste obvykle prenecháva totožná alebo podobná vec do nájmu okrem prípadov :
 - a) hnutel'nej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500,- eur,
 - b) nájmu 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 eur,

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:

- 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,
- osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce
- 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,- eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci.

8. Prechádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva je nevyhnutný pre platnosť ďalej uvedených nájomných zmlúv :

- pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- pri nájmoch nehnuteľného majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom prekročí jeden rok,
- pri nájmoch nehnuteľného majetku obce na dobu neurčitú,
- pri nájme hnutelnej veci, ktorej zostatková cena sa rovná alebo je vyššia ako 3500 eur.

9. Pri rozhodovaní o nájme schváli obecné zastupiteľstvo zámer prenajať majetok obce a uznesením schváli tiež spôsob akým bude hľadať najvhodnejšiu ponuku.

10. Pri nájme nehnuteľného majetku, ktorý podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom minimálnu výšku nájomného sa určuje podľa znaleckého posúdenia. Len v prípade, že by náklady na znalca boli vysoké a teda neekonomické, potom na základe prieskumu trhu.

11. Obecné zastupiteľstvo môže schváliť nájom majetku obce na základe :

- obchodnej verejnej súťaže,
- dobrovoľnej dražby alebo
- priamym prenájmom.

12. Pri nájmoch nehnuteľného majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom prekročí tri roky je obecné zastupiteľstvo povinné uskutočniť výber nájomcu buď obchodnou verejnou súťažou alebo dobrovoľnou dražbou.

13. Pri nájmoch nehnuteľného majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom je viac ako jeden rok a neprekročí tri roky výber nájomcu uskutočňuje obecné zastupiteľstvo priamym výberom. Spôsob priameho výberu nájomcu danej nehnuteľnosti spolu s minimálnym nájomným stanoveným podľa ods. 10 obec zverejní najmenej na dobu 15 dní pred jej schvaľovaním spôsobom v obci obvyklým.

14. Starosta obce je oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy bez schvaľovania obecným zastupiteľstvom v týchto prípadoch :

- pri nájmoch nehnuteľného majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 1 rok,
- pri nájme hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 eur.

15. Pri nájmoch nehnuteľného majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí jeden rok výber nájomcu uskutočňuje starosta obce a na platnosť nájomnej zmluvy sa nevyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva.

16. Pri nájme nehnuteľného majetku, ktorý schvaľuje starosta obce minimálnu požadovanú výšku nájomného určuje starosta na základe porovnania minimálne troch prípadov obdobného nájmu, resp. na základe odborného posúdenia znalcom.

17. Pri nájme ktorý uskutočňuje správca majetku obce je výška nájomného daná osobitnými predpismi, napr. pri nájme bytov a vnútornými Zásadami obce pri krátkodobom nájme.

18. Starosta obce je povinný na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva informovať o zmluvách o nájme, ktoré uzavrel v čase po predchádzajúcom zasadnutí obecného zastupiteľstva s uvedením nájomcu, účelu nájmu, výšky nájmu a doby nájmu.

Článok 23

ZNÍŽENIE CENY NÁJMU OPROTI VŠEOBECNEJ HODNOTE PRENÁJMU MAJETKU Z DOVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA

1. Dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme v podmienkach obce Topoľa sú :
 - prenájmy nehnuteľností s malou výmerou do 100 m²,
 - prenájmy dočasných nehnuteľností v majetku obce a objektov určených na dočasné užívanie,
 - prenájmy nehnuteľností podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
 - prípady prenájmu s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo neprímerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí,
 - prípady, keď obec nemusí uprednostniť ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku – musí však mať hodnoverne preukázané, že to je v záujme obce a jej obyvateľov,
 - prípady, kedy by bolo neprímerane tvrdé postupovať podľa § 9a zákona o majetku obcí, napríklad zo sociálnych dôvodov,
 - prípady, keď by týmto postupom vznikli neprímerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku.
2. Obec nemôže previesť prenajať svoj majetok za nájomné nižšie ako trhové nájomné okrem prípadov uvedených v odseku 3 a za podmienok stanovených v tomto ustanovení.
3. Podmienky, za ktorých bude možné prenajať majetok obce za nájomné nižšie ako trhové nájomné z dôvodu hodného osobitného zreteľa (tzv. zníženie nájomného) sú:
 - a) dôvodová správa – predkladaná ako súčasť materiálov na rokovanie obecného zastupiteľstva,
 - b) odôvodnenie musí zodpovedať okolnostiam konkrétneho prípadu (nemôžu byť len všeobecným odkazom na citáciu právnej normy,
 - c) kvalifikované preukázanie, že takýto postup je v záujme obyvateľov obce alebo určitej väčšej komunity v obci,
 - d) majetok obce bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením,
 - e) preukázanie, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja obce,
 - f) preukázanie, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia na úrovni obce.
4. Za trhové nájomné sa považuje 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.

Článok 24

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) podmienkou je dojednanie primeranej zmluvnej pokuty v prípade neplnenia si dohodnutých zmluvných podmienok
 - g) bezodplatne poskytnutie nesmie odporovať cieľom a záujmom obce
 - h) v zmluve je potrebné dohodnúť deň účinnosti zmluvy, ktorý môže byť najskôr deň po zverejnení zmluvy
2. Zmluvu schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
 3. Zmluvu podpisuje starosta obce v mene obce.
 4. Starosta obce je povinný na rokovaní obecného zastupiteľstve informovať o uzavretých zmluvách o výpožičke s uvedením názvu subjektu a dôvodu takéhoto postupu.

Článok 25 NÁJOMNÁ ZMLUVA A ZMLUVA O VÝPOŽIČKE

1. Zmluva o nájme musí byť vyhotovená v písomnej forme a musí ako podstatné náležitosti obsahovať najmä:
 - a) *označenie predmetu nájmu,*
 - b) *účel nájmu,*
 - c) *dobu trvania nájmu,*
 - d) *výšku a splatnosť nájomného,*
 - e) *spôsob platenia nájomného,*
 - f) *sankcie za porušenie zmluvných povinností,*
 - g) *podmienky skončenia nájmu.*
2. Ako ďalšie náležitosti musia byť v nájomnej zmluve upravené podmienky:
 - a) *upravujúce možnosti zmeny výšky dohodnutého nájomného,*
 - b) *upravujúce podmienky jednostrannej zmeny výšky ceny služieb spojených s užívaním prenajatého majetku zo strany obce ako prenajímateľa,*
 - c) *upravujúce povinnosti nájomcu zabezpečiť všetky bezpečnostné, hygienické a protipožiarne opatrenia vyplývajúce z platných právnych predpisov,*
 - d) *upravujúce podmienky výkonu kontroly nájmu zo strany prenajímateľa,*
 - e) *povinnosť nájomcov hospodárne užívať prenajatý majetok, chrániť ho pred poškodením, zničením alebo stratou, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,*
 - f) *upravujúce povinnosť nájomcu vykonávať na predmete užívania bežnú opravu a údržbu,*
 - g) *upravujúce povinnosť nájomcu vykonávať zmeny na predmete užívania len so súhlasom obce.*
3. Potrebné ustanovenia bodu 1) a 2) sa primerane použijú aj pre zmluvu o výpožičke.

Článok 26 SPOLOČNÉ USTANOVENIA

1. Nakladanie s majetkom vo vlastníctve obce nesmie byť v rozpore s osobitnými právnymi predpismi²⁵ z oblasti štátnej pomoci.

²⁵ zák. č.231/1999 Z.z. o štátnej pomoci v znení neskorších predpisov

2. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
3. Náklady spojené s prevodom majetku, prípadne so zriadením vecného bremena znáša nadobúdateľ, prípadne oprávnený z vecného bremena.

Článok 27 PRECHODNÉ USTANOVENIA

1. Pri vybavovaní žiadosti o odkúpenie majetku vo vlastníctve obce, 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. Právne vzťahy súvisiace s nadobudnutím majetku do vlastníctva obce, ako aj právne vzťahy súvisiace s hospodárením a nakladaním s majetkom vo vlastníctve obce, ktoré vznikli pred nadobudnutím účinnosti týchto zásad, sa riadia ustanoveniami týchto zásad. Vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich, ktoré vznikli pred účinnosťou týchto zásad, sa posudzujú podľa doterajších predpisov.
3. Právne vzťahy zo zmlúv o prenájme alebo výpožičke majetku vo vlastníctve obce uzatvorených pred účinnosťou týchto zásad, ktoré odporujú týmto zásadám, sú obec prípadne príslušný správca povinní upraviť do 60 dní od účinnosti týchto zásad. V prípade, že druhá zmluvná strana na úpravu takýchto právnych vzťahov nepristúpi, sú obec prípadne príslušný správca povinní takéto zmluvy vypovedať.

Článok 28 ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Tieto zásady boli schválené obecným zastupiteľstvom dňa 25. apríla 2024, Uznesenie č. 9/2024
2. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia.

V Topoli 25. apríla 2024



.....
starosta obce

- Príloha č. 1 – Vzor oznámenia o vyhlásení OVS
- Príloha č. 2 – Vzor súťažných podmienok pre OVS
- Príloha č. 3 – Vzor záznamu z uzávierky OVS
- Príloha č. 4 – Vzor protokolu o vyhodnotení OVS
- Príloha č. 5 – Vzor oznámenia o priamom predaji

V Z O R
oznámenia o vyhlásení OVS

Obec vyhlasuje podľa ust. § 281 až 288 Obchodného zákonníka obchodnú verejnú súťaž na odkúpenie (*identifikovať predmet*)

Znenie súťažných podmienok, vzor súťažného návrhu zmluvy a základnú informáciu o predmete je možné získať

- *na adrese* : Obec,
- *alebo na internetovej stránke* : <http://www.....>
- *e-mailom na adrese* :

Technické informácie o nehnuteľnosti poskytne pracovník obecného úradu, tel., e-mail :

Prístup k nehnuteľnostiam za účelom obhliadky je možné dohodnúť s pracovníkom obecného úradu, tel., e-mail :

Lehota na predkladanie návrhov zmlúv končí dňa, ohod.

starosta obce

V Z O R
súťažných podmienok pre OVS

Obec
vyhlasuje podľa ust. § 281 až 288 Obchodného zákonníka
obchodnú verejnú súťaž
na odkúpenie
s týmito podmienkami :

OBSAH NÁVRHU ZMLUVY, NA KTOROM VYHLASOVATEĽ TRVÁ :

1. predmet návrhu zmluvy bude
2. súťažiaci ponúkne kúpnu cenu, ktorá presiahne
3. súťažiaci prijíma podmienku, že do konca lehoty na podávanie návrhov zloží na účet vyhlasovateľa č.....zábezpeku vo výške % z ponúkanej ceny; inak návrh nebude do súťaže zahrnutý
4. súťažiaci zaplatí kúpnu cenu pred podaním zmluvy na vklad v Katastri nehnuteľností, najneskôr do 30 dní od vyhodnotenia súťaže; inak má vyhlasovateľ právo odstúpiť od zmluvy
5. súťažiaci berie na vedomie, že účinky odstúpenia od zmluvy podľa bodov 3. a 4. vyššie nastávajú dorúčením písomného oznámenia vyhlasovateľa o využití tohto práva. Odstúpením od zmluvy zmluva zaniká.
6. súťažiaci znáša náklady spojené s podaním zmluvy na vklad v Katastri nehnuteľností
7. súťažiaci berie na vedomie, že s prevodom vlastníctva prechádzajú na neho práva a povinnosti z existujúcich nájomných zmlúv, ktoré sa nachádzajú v časti objektu a že ide o nájomy chránené ustanoveniami Obchodného /Občianskeho zákonníka (*ak v predávanom objekte existujú nájomníci*)

OSTATNÉ SÚŤAŽNÉ PODMIENKY :

8. Technické informácie o nehnuteľnosti poskytnie pracovník obecného úradu, tel....., prístup k nehnuteľnosti za účelom obhliadky je možné dohodnúť s
9. Návrhy na uzavretie zmluvy podávajte písomne na adresu „Obec,“ v zalepenej obálke a s výrazným označením „súťaž“. Do zalepenej obálky s návrhom na uzavretie zmluvy vložte list s identifikačnými údajmi o osobe súťažiaceho (pri právnickej osobe : názov, právna forma, sídlo a IČO; pri fyzickej osobe : meno, priezvisko, adresa, rod. č.) Na rovnakej adrese poskytneme záujemcom, ktorí sa zaregistrujú predložením identifikačného dokladu (výpis z obchodného registra, koncesná listina, živnostenský list a pri fyzických osobách občiansky preukaz), na požiadanie vzor súťažného návrhu zmluvy, ktorého obsah stanovuje minimálne náležitosti platného návrhu zmluvy.
10. Lehota na predkladanie návrhov zmlúv končí dňaohod.
11. Výsledok vyhodnotenia súťaž bude oznámený účastníkom písomnou správou odoslanou najneskôr
12. Návrh zmluvy je už po jeho predložení neodvolateľný.
13. Oprava chýb v predložených návrhoch sa vylučuje.
14. Predložené návrhy možno meniť a dopĺňať len v prípade, ak je nový návrh z pohľadu vyhlasovateľa výhodnejší ako predchádzajúci a len v stanovenej lehote na predkladanie návrhov
15. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy alebo zrušiť súťaž. starosta obce

V Z O R
záznamu z uzávierky OVS

Záznam z uzávierky verejnej obchodnej súťaže

Komisia podpísaných osôb potvrdzuje, že v rámci vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže na(identifikovať predmet súťaže)
do konca lehoty na predkladanie návrhov (t.j. dňa.....o.....hod.) doručili vyhlasovateľovi svoje

návrhy títo navrhovatelia :

1.(identifikačné údaje)

2.

3.

Uzávierka bola vykonaná súčasne s uplynutím lehoty na predkladanie návrhov, tento záznam bol

ukončený dňaohod.

Komisia :

.....

V Z O R
protokolu o vyhodnotení OVS

Protokol o vyhodnotení obchodnej verejnej súťaže na(predmet súťaže)

1. ÚVODNÉ USTANOVENIE

Obec vyhlásila verejnú obchodnú súťaž s podmienkami uvedenými v prílohe č.1 tohto Protokolu. Súťaž bola zverejnená na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce,..... (*periodiká*)

Na posúdenie predložených návrhov zmlúv vymenoval starosta obce menovacím dekrétom dňa komisiu v zložení

Komisia zasadala k vyhodnoteniu podaných návrhov zmlúv dňao ...hod., oboznámila sa s pravidlami obchodnej verejnej súťaže podľa § 281 až 288 Obchodného zákonníka, so súťažnými podmienkami a dohodla si postup a spôsob posudzovania a vyhodnotenia.

2. ÚČASTNÍCI SÚŤAŽE

Do konca lehoty na predkladanie návrhov doručili vyhlasovateľovi svoje návrhy títo navrhovatelia :

1.....

2.....

(*vymenovať s odkazom na Záznam z uzávierky*)

3. POSTUP POSUDZOVANIA NÁVRHOV

Predložené návrhy boli postupne posudzované z nasledovných hľadísk :

- dodržanie lehoty na predkladanie návrhov
- dodržanie vyhlásených podmienok v obsahu predloženého návrhu
- výber najvhodnejšieho návrhu z hľadiska výhodnosti

4. DODRŽANIE LEHOTY NA PREDKLADANIE NÁVRHOV

4.1. Komisia konštatuje, že z tohto hľadiska sú prípustné návrhy, ktoré podali :

.....

.....

(*vymenovať súťažiacich, ktorí dodržali vyhlásenú lehotu*)

4.2. Komisia konštatuje, že z tohto hľadiska sú neprípustné návrhy, ktoré podali :

.....

.....

(*vymenovať súťažiacich, ktorí nedodržali vyhlásenú lehotu*)

5. DODRŽANIE VYHLÁSENÝCH PODMIENOK V OBSAHU PREDLOŽENÉHO NÁVRHU

- vo všetkých prípadoch zodpovedajú vyhláseným súťažným podmienkam
- nezodpovedajú vyhláseným súťažným podmienkam v tom, že : (*uviesť, ktorý návrh*

nezodpovedá tej ktorej podmienke)

6. NÁVRHY ZAHRNUTÉ DO SÚŤAŽE

Na základe výsledkov vyhodnotenia podľa bodu 4. a 5. komisia konštatuje, že podľa § 284 ods. 1 a 2 Obchodného zákonníka je prípustné do súťaže zahrnúť návrhy (*alternatívy*)

- všetkých súťažiacich
- nasledovných súťažiacich (*vymenovať*)

7. VÝBER NAJVHODNEJŠIEHO NÁVRHU Z HĽADISKA VÝHODNOSTI

Komisia vyhodnotila súťažné návrhy v rozsahu ponúkaných podmienok. Po výmene názorov sa členovia komisie k návrhu vyjadrili. Z vyjadrení vyplynul nasledovný záver (*alternatívy*)

- Komisia väčšinou hlasov o d p o r ú ě a prijat' súťažný návrh zmluvy účastníka (*prípadne poradie*)
- Komisia odporúča n e p r i j a ť žiaden súťažný návrh a vyhlásenú súťaž z r u š i ť.

Činnosť komisie sa skončila dňaohod.

(*mená a podpisy členov komisie*)

V Z O R
oznámenia o priamom predaji

Obec

ponúka na predaj.....(*identifikovať predmet*)

za nasledovných podmienok :

1. minimálna cena stanovená na základe znaleckého posudku :.....
2. lehota na doručenie ponúk : deň.....,.....hod.

Základnú informáciu o predmete je možné získať

na adrese : Obec

Technické informácie o nehnuteľnosti poskytne pracovník obecného úradu, tel., e-mail:
.....

Prístup k nehnuteľnostiam za účelom obhliadky je možné
dohodnúť s pracovníkom obecného úradu, tel. ...

starosta obce