



O B E C Nýrovce, 53 Nýrovce 935 67

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nýrovce

Dňa : 15.12.2023

Uznesenie č.: 27/2023

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nýrovce

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

Článok 1 Vymedzenie pojmov

1. Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.
2. Prebytočným majetkom obce je hnutel'ná alebo nehnuteľná vec, ktorú obec prostredníctvom svojich orgánov alebo správcov dočasne alebo trvalo nepoužíva na plnenia svojich úloh alebo ak náklady na jeho prevádzku/údržbu sú pre obec ekonomicky nevýhodné. Prebytočný majetok môže obec dať do nájmu, výnimočne aj výpožičky alebo tento odpredať. Za prebytočný majetok sa považujú aj budovy a stavby, ktoré nemožno premiestniť, a ktoré je potrebné odstrániť v dôsledku plánovanej výstavby, prestavby, rozšírenia objektu alebo rozhodnutia stavebného úradu.
3. Neupotrebitel'ným je majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť nemôže už slúžiť svojmu pôvodnému účelu. Za neupotrebitel'ný majetok sa považujú aj budovy a stavby, ktoré pre svoje závažné poškodenie ohrozujúce život, bezpečnosť alebo zdravie ľudí, zrejmu zastaranosť alebo nehospodárnosť v prevádzke nemôže slúžiť svojmu účelu alebo určeniu, a zároveň nie je možné túto vec hospodárne opraviť.

Článok 2 Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce

1. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje vždy:
 - a. spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu¹,
 - 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. prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce, ktorého zostatková cena je 5 000 € a viac,
 - e. vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
 - f. zverenie majetku obce do správy správcovi v prípade hnutel'ného majetku nad hodnotu 15 000 € a nehnuteľného majetku,

¹ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- g. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
 - h. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa hnutel'ného majetku nad hodnotu 15 000€,
 - i. odpustenie, odpis, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 2 000€,
 - j. zmenu účelového určenia majetku obce, ktorý obec nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti, taktiež vklad takéhoto majetku do obchodnej spoločnosti alebo jeho použitie na založenie právnickej osoby a prebytočnosť takéhoto majetku, pričom o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti hnutel'nej veci podľa tohto písmena v hodnote 3 500 € alebo nižšej bude v súlade s § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí rozhodovať starostom poverený zamestnanec OcÚ,
 - k. nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce,
 - l. nadobudnutie hnutel'nej veci, ktorej obstarávací cena je vyššia ako 30 000€, okrem projektov realizovaných zo štátnych dotácií a z fondov EÚ, ktoré podliehajú osobitnému režimu,
 - m. zriadenie vecného bremena na majetku obce,
 - n. nájom nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako 2 roky,
 - o. nájom nehnuteľného majetku obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
 - p. prednostné pridel'ovanie nájomných bytov obstaraných z verejných prostriedkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa upraveného v zmysle aktuálne platného VZN o pridel'ovaní a nakladaní s nájomnými bytmi, v ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, na základe odporúčania Bytovej komisie podľa poradovníka žiadateľov o byt, s dobou nájmu v zmysle zákona č. 433/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
 - q. koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu², a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
 - r. zriadenie záložného práva alebo predkupného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnutel'ný majetok obce v zostatkovej hodnote nad 1 500€,
 - s. prijatie úveru, pôžičky alebo iného návratného zdroja financovania,
 - t. prevzatie záväzku z úveru, dlhu alebo inej pôžičky právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
 - u. 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,³
 - v. iné, vyššie neuvedené prípady nakladania s majetkovými právami obce nad hodnotu 15 000 €.
2. v ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, pokiaľ nie je právnym predpisom ustanovené, že rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

² Zákon č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

³ § 18 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 4/2019 Z. z.

Článok 3

Správa majetku obce

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

Článok 4

Niektoré ustanovenia o prevodoch vlastníctva majetku obce

1. Pri prevodoch majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
2. Náklady na vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku znáša žiadateľ o majetok obce. Znalecký posudok obstaráva obec.
3. Žiadateľ je povinný mať ku dňu podania žiadosti vyrovnané všetky záväzky voči obci.
4. V prípade obchodnej verejnej súťaže starosta menuje minimálne trojčlennú komisiu na vyhodnotenie ponúk. Táto komisia vykoná vyhodnotenie doručených ponúk v zmysle podmienok súťaže.
5. Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí] môže byť najmä:
 - pozemok, cez ktorý je jediný možný prístup k nehnuteľnosti vo svojom výlučnom /podielovom vlastníctve nadobúdateľa,
 - pozemok, ktorý žiadateľ užíva bez právneho titulu a spolu s pozemkami v jeho vlastníctve tvoria uzatvorený celok, a tak predajom toho pozemku dôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu a k zosúladeniu faktického stavu so stavom právnym,
 - pozemok, ktorý žiadateľ dlhodobo užíva bez právneho titulu (majetok objavený pri pasportizácii, v dedičskom konaní a pod.),
 - pozemkov za účelom vybudovania a užívania vjazdu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa,
 - pozemkov prilahlých k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa, ktoré sú alebo budú využívané ako prídومová záhradka,
 - pozemkov tvoriacich súčasť areálu pri objekte vo vlastníctve žiadateľa,
 - predaj pozemku obce funkčne prislúchajúceho k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa v súvislosti s výstavbou realizovanou v minulosti na pozemku obce žiadateľom, napr. prístavbou rodinného domu, garáže, oplotenia, pričom uvedenú stavbu nie je možné odstrániť alebo premiestniť,
 - predajom majetku sa dosiahne prínos pre rozvoj obce, občanov, životné prostredie, športovú a sociálnu oblasť, ktorý je v súlade so strategickými dokumentami obce,
 - pozemkov za účelom budovania verejnoprospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme, prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, ihrísk a pod., ktoré budú využívané verejnosťou,
 - pozemkov na poľnohospodárske účely pri prevádzkovaní podniku (Zákon č.504/2003

Z.z.),

- pozemkov na záhradkárске účely v záhradkárskych osadách,
 - pozemkov s malou výmerou, kde je predpoklad, že obci by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom
 - nebytových priestorov a budov, ktoré vyžadujú značné investície, ktoré sa zaviaže investovať kupujúci,
 - nebytových priestorov a budov pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a inej verejnoprospešnej činnosti,
 - bytov vo vlastníctve obce pre osoby, ktoré ich dlhodobo užívajú ako nájomcovia a investovali so súhlasom obce do ich úprav,
 - bytov vo vlastníctve obce pre osoby zdravotne a sociálne znevýhodnené,
 - ak bude prevod majetku obce slúžiť k zabezpečeniu bytovej otázky väčšej skupiny osôb alebo sa ním zabezpečí realizácia a naplnenie zámerov individuálnej bytovej výstavby v obci,
 - ak prevod majetku obce prispeje k zabezpečeniu kultúrneho, telovýchovného, osvetového alebo zdravotného rozvoja obce a jeho obyvateľstva,
 - ak nemožno objektívne predpokladať, že by majetok obce mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, na ktorú sa má majetok obce podľa schvaľovaného zámeru previesť,
 - ak bola na majetok obce minimálne dvakrát vyhlásená obchodná verejná súťaž, táto bola neúspešná a o prevod majetku obce prejavil záujem konkrétny kupujúci,
 - zámena majetku obce.
6. Pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné kúpnu cenu znížiť len v prípade:
- verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.
 - ak nadobúdateľ preukáže, že v minulosti majetok získal, avšak nedošlo k zápisu do katastra nehnuteľnosti/do pozemkovej knihy,
 - obce ponúkalo majetok v obchodnej verejnej súťaži minimálne dvakrát a nikto nepredložil ponuku,
 - majetok bude žiadateľom využívaný spôsobom, ktorý prispeje k rozvoju obce, zlepšeniu a ochrane životného prostredia, podporí zámery obce v oblasti športovej a spoločenskej (pozn. spoločenskou je myslené sociálna oblasť, školstvo, kultúra atď), podporí rozvoj neziskového sektora a to na základe vypracovaného zámeru odporúčaného komisiou FML,
 - nebytových priestorov a budov, v zlom technickom stave, dlhodobo nevyužívaných, ktoré vyžadujú značné investície, ktoré sa zaviaže investovať kupujúci.

Článok 5

Nájom majetku obce

1. Majetok obce možno prenechať do dočasného užívania formou nájmu, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.
2. Pri nájme majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
3. Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9aa ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí] môže byť najmä:
 - žiadateľ býva v blízkosti nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom nájmu a prenajímaný majetok bude mať doplnkovú funkciu k tejto nehnuteľnosti,
 - žiadateľ nadobudol nehnuteľnosť, ktorej predchádzajúci vlastník mal uzatvorenú nájomnú zmluvu na rovnakú nehnuteľnosť a rovnaký účel,

- nájom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctva žiadateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
 - nájom pozemkov príľahlých k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa, ktoré sú alebo budú využívané ako prídومová záhradka,
 - nájom pozemku obce funkčne prislúchajúceho k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa, ak ide o dlhodobé užívanie bez právneho dôvodu,
 - nájom pozemkov za účelom budovania verejnoprospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme, prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, ihrísk a pod., ktoré nie sú využívané alebo nebudú využívané na podnikanie, ani s ním nesúvisia
 - nájom pozemkov na záhradkárске účely v záhradkárskych osadách,
 - nájom pozemkov tvoriacich súčasť areálu prenajatého objektu,
 - nájom pozemkov s malou výmerou, kde je predpoklad, že obci by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,
 - nájom pozemkov sa nachádza pod stánkom (napr. na tržnici a pod.), ktoré sú/budú na danom mieste dlhodobo umiestnené a slúžia širokej verejnosti,
 - nájom pozemkov a nebytových priestorov v zlom technickom stave, dlhodobo nevyužívaných, ktoré vyžadujú značné investície, ktoré sa zaviazajú investovať nájomca,
 - nájom nebytových priestorov a budov pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a inej verejnoprospešnej činnosti,
 - nájom pozemku obce za účelom vybudovania stavieb určených na verejné užívanie (parkovacie miesta, prístupová komunikácia, chodník, verejná zeleň a pod.), ktorá bude po uplynutí doby nájmu odovzdaná bezodplatne resp. za symbolickú cenu do vlastníctva obce,
 - nájom nebytových priestorov a budov pre potreby zlepšenia dostupnosti služieb (napr. lekárne, predaj zdravotných pomôcok a iné priestory podobných úžitkových vlastností),
 - nájom bytov vo vlastníctve obce pre osoby, ktoré vykonávajú spoločensky významné povolanie a je nevyhnutné stabilizovať tieto osoby v záujme rozvoja obce (napr. osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, vzdelávanie, ochranu obyvateľov obce),
 - nájom bytov vo vlastníctve obce pre osoby zdravotne a sociálne znevýhodnené,
 - nájom nebytových priestorov v školských objektoch určených na záujmové krúžky a športovú činnosť fyzických osôb,
 - nájom nehnuteľného majetku obce podporujúci všeobecne akceptovateľné verejnoprospešné účely a to na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne, verejnoprospešné účely a športové účely, pre potreby občianskych a záujmových združení na neziskovú činnosť (napr. schôdze členskej základne),
 - nájom nebytových priestorov pre doterajšieho nájomcu, ktorý má záujem pokračovať v poskytovaní služieb,
 - nájom nebytových priestorov, ktorých súčasťou je aj prevádzkovanie verejného sociálno-hygienického zariadenia,
 - zmena formy podnikania doterajšieho nájomcu.
4. Pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné výšku nájomného znížiť len v prípade:
- všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.
 - pozemkov za účelom budovania verejnoprospešných stavieb a stavieb vo verejnom záujme, prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, ihrísk a pod., ktoré nie sú využívané alebo nebudú využívané na podnikanie, ani s ním nesúvisia, a ktoré budú po ich vybudovaní bezodplatne odovzdané do majetku obce

- nebytových priestorov a budov pri prenájdoch pre rozvojové, informačné, reprezentačné, športové a iné využitie, kde je činnosť zameraná v prospech obce a občanov v rôznych oblastiach ako aj v prípade prevádzkovania verejného sociálno-hygienického zariadenia,
- nebytových priestorov a budov pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a inej verejnoprospešnej činnosti,
- nebytových priestorov a budov pre verejné inštitúcie (napr. zdravotné poisťovne, sociálna poisťovňa, dôchodková poisťovňa a iné priestory podobných úžitkových vlastností), ktoré sú zriadené pre potreby obce a občanov,
- nebytových priestorov a budov pre potreby zlepšenia dostupnosti služieb (napr. lekárne, predaj zdravotných pomôcok a iné priestory podobných úžitkových vlastností),
- nebytových priestorov a budov pre potreby zlepšenia dostupnosti služieb (napr. remeselné činnosti, služby rôzneho charakteru s malým zastúpením v obci),
- nebytových priestorov a budov pre potreby športových klubov, telovýchovných organizácií, neziskových organizácií, vzdelávacích inštitúcií, občianskych združení, záujmových skupín.

Článok 6

Výpožička majetku obce

1. Majetok obce možno dať do výpožičky, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.
2. Zmluvu o výpožičke možno uzavrieť najdlhšie na dobu jedného roka.

Článok 7

Pohľadávky obce

1. Obec a správcovia sú povinní pohľadávky obce riadne evidovať, včas uplatňovať a vymáhať.
2. Zo závažných dôvodov, najmä sociálnych, je možné na žiadosť dlžníka pohľadávku obce celkom alebo sčasti odpustiť alebo upustiť od jej vymáhania. Tomu istému dlžníkovi je možné odpustiť pohľadávku alebo upustiť od jej vymáhania iba raz v kalendárnom roku.
3. Dlžníkovi obce, ak je ním fyzická osoba, možno povoliť splátky alebo povoliť odklad zaplatenia pohľadávky obce dlžníkom písomne uznanej čo do dôvodu a výšky, prípadne priznanej právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, ak tento bez svojho zavinenia nemôže pohľadávku obce alebo splátku zaplatiť v čase splatnosti.
4. V prípade, ak je zo všetkých okolností zrejmé, že pohľadávka je nevyhľaditeľná (napr. z dôvodu, že je premlčaná, je sporná a pod.), prípadne jej vymáhanie je neefektívne, je možné rozhodnúť o trvalom upustení od jej vymáhania a jej odpísania [článok 2 ods. 1 písm. h) týchto zásad].
5. Vymáhanie daňových pohľadávok sa riadi osobitným predpisom.

Článok 8

Nakladanie s cennými papiermi

1. Emisia cenných papierov obce podlieha predchádzajúcemu schváleniu obecným zastupiteľstvom.
2. Nakladanie s cennými papiermi schvaľuje obecné zastupiteľstvo pri primeranom použití ustanovení o prevodoch majetku obce.

Článok 9

Uplatňovanie práv spoločníka v právnických osobách s účasťou obce

1. Práva obce ako spoločníka v obchodných spoločnostiach a iných právnických osobách vykonáva starosta ako štatutárny orgán obce, prípadne zamestnanec obecného úradu ním poverený.
2. Zástupcovia obce v orgánoch právnických osôb s účasťou obce sú povinní svoju činnosť vykonávať výlučne s prihliadaním na najlepší záujem obce a o každom svojom konaní v týchto orgánoch bez zbytočného odkladu informovať starostu.

Článok 10

Vyradenie majetku obce a likvidácia škôd na majetku obce

1. Pre potreby vyradovania majetku obce a likvidácie škôd na ňom starosta vymenuje škodovú a vyradovaciu komisiu.
2. Škodová a vyradovacia komisia rozhoduje o podnetoch na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitel'ného majetku obce, ak o tom nerozhoduje obecné zastupiteľstvo.
3. Každý návrh na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitel'ného majetku musí byť riadne odôvodnený, pričom musí obsahovať jeho popis, obstarávaciu a zostatkovú hodnotu, návrh na naloženie s ním (likvidácia, predaj a pod.).
4. Neupotrebitel'nosť majetku obce sa preukazuje odporúčaním FML komisie.
5. V prípade škodovej udalosti na majetku obce sa tiež skúma miera zavinenia a možnosť vymáhania náhrady škody.

Článok 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nýrovce sú záväzné pre starostu, poslancov obecného zastupiteľstva a správcov majetku obce.
2. Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nýrovce boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Nýrovce č. 27/2023 zo dňa 15.12.2023 a nadobúdajú účinnosť dňa 1.1.2024.

Ing. Zoltán Fekete
starosta obce