

# **OBEC POLOMA**



## **VZN č.1/2024**

### **Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Poloma a s majetkom štátu v užívaní obce**

<b>Vyvesené dňa :</b>	<b>12.01.2024</b>
<b>Zvesené dňa :</b>	<b>29.01.2024</b>
<b>Schválené dňa :</b>	<b>02.02.2024</b>
<b>Účinnosť nadobúda dňa :</b>	<b>29.02.2024</b>

# **Z Á S A D Y**

## **hospodárenia a nakladania s majetkom obce Poloma**

V súlade s § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov ustanovujú sa tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Poloma a majetkom v štátnom vlastníctve, ktorý bol obci zverený.

### Článok 1

#### **Základné ustanovenia**

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

### Článok 2

#### **Majetok obce**

1. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Poloma (ďalej len „zásady“) upravujú:

- a) obsahové vymedzenie majetku obce,
- b) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný a neupotrebitel'ný,
- c) vymedzenie kompetencií orgánov obce – starostu obce a obecného zastupiteľstva pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce,
- d) postavenie správcu majetku obce (rozpočtovej alebo príspevkovej organizácie obce zriadenej podľa osobitného predpisu<sup>1</sup>):
  - práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila pre správu majetku obce,
  - podmienky zverenia majetku obce do správy týmto organizáciám a podmienky odňatia zvereného majetku týmto organizáciám.
  - určujú, ktoré úkony týchto organizácií súvisiace so správou zvereného 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 predpisov<sup>2</sup>,
- e) nadobúdanie a prevody vlastníctva obce, a to najmä
  - nadobúdanie vecí do vlastníctva obce,
  - 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, 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,
- g) nájom majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, podmienky za ktorých bude možné znížiť nájomné pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a dôvody hodné osobitného zreteľa,
- h) výpožičku majetku obce,

---

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

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

- i) nakladanie s pohľadávkami, záväzkami a inými majetkovými právami obce, dôvody pre trvalé alebo dočasné upustenie od vymáhania majetkových práv obce,
  - j) nakladanie s cennými papiermi a spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom,
2. 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 osobitného predpisu, alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe zákona alebo vlastnou činnosťou. Majetkom obce sú aj cenné papiere.
3. Majetok obce možno použiť na verejné účely, podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.
4. Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej hodnote zásadne nezmenšený zachovať.
5. Starostlivosť o majetok obce je povinnosťou obce a je financovaná z rozpočtu obce.
6. Obec môže zveriť svoj majetok do správy len svojim rozpočtovým alebo príspevkovým organizáciám.
7. Majetok obce možno za podmienok určených týmito zásadami:
- a) dať do prenájmu,
  - b) dať do výpožičky,
  - c) vložiť ako majetkový vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti alebo z neho založiť právnickú osobu podľa osobitného zákona,
  - d) zaťažiť vecným bremenom.

### Článok 3

#### Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce

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 a starostu obce.
2. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje:
- a) nadobúdanie nehnuteľného majetku,
  - b) nadobúdanie hnutel'ného majetku do vlastníctva obce v zostatkovej hodnote nad 5 000 EUR, okrem prípadov financovania nadobudnutia hnutel'nej veci z účelovo určených externých zdrojov financovania,
  - c) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce,
  - d) prevod nehnuteľného majetku obce; v prípade, že sa prevod vlastníctva nehnuteľného majetku realizuje obchodnou verejnou súťažou, schvaľuje obecné zastupiteľstvo prevod nehnuteľného majetku obce len vtedy, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce,
  - e) zrušenie obchodnej verejnej súťaže, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytnú 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 hlasov všetkých poslancov,

- f) prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizuje priamym predajom,
  - g) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku alebo prevod hnutel'nej veci vo vlastníctve obce v hodnote 5 000 EUR a viac realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
  - h) podmienky priameho predaja, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku alebo prevod hnutel'nej veci v hodnote 5 000 EUR a viac realizovať na základe priameho predaja,
  - i) prenechávanie majetku obce do nájmu okrem prípadov uvedených v ods. 3.
  - j) zverenie nehnuteľného majetku obce do správy správcovi a zverenie hnutel'ného majetku nad hodnotu 5 000 EUR, ak sa jedná o majetok, ktorý priamo súvisí s výkonom činností správcu alebo bude slúžiť na rozvoj činnosti správcu alebo je účelovo určený pre správcu,
  - k) odňatie správy nehnuteľného majetku a hnutel'ného majetku v zostatkovej hodnote hnutel'ného majetku nad 5 000 EUR; dôvodom na odňatie správy je skutočnosť, že správca riadne nevykonáva svoje povinnosti a napriek upozorneniu nedošlo k náprave alebo ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku obcou alebo iným subjektom
  - l) prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
  - m) prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa hnutel'ného majetku v zostatkovej hodnote nad 5 000 EUR,
  - n) nakladanie s majetkovými právami obce nad hodnotu 5 000 EUR za podmienok uvedených v článku 12 týchto Zásad,
  - o) zriadenie vecného bremena na majetku obce za podmienok uvedených v Článku 11 týchto zásad,
  - p) výpožičku nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako jeden rok,
  - q) založenie a zrušenie obchodných spoločností,
  - r) zástupcov obce do štatutárnych a kontrolných orgánov obchodných spoločností,
  - s) majetkovú účasť obce v právnickej osobe,
  - t) zriadenie záložného práva alebo predkupného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnutel'ný majetok obce, ak je jeho zostatková hodnota nad 5 000 EUR,
  - u) prevzatie záväzku z úveru, dlhu alebo inej pôžičky právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
  - v) združovanie prostriedkov činností a prostriedkov.
- 3) V prípadoch, ktoré nie sú uvedené v ods. 2 rozhoduje starosta obce, pokiaľ zo zákona nevyplýva niečo iné. Starosta obce schvaľuje najmä:
- a) nadobúdanie hnutel'ného majetku do vlastníctva obce v zostatkovej hodnote do 5 000 EUR,
  - b) prevod hnutel'nej veci vo vlastníctve obce v hodnote do 5 000 EUR,
  - c) nájom majetku vo vlastníctve obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 EUR,
  - d) nájom nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci,
  - e) nájom majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci.

#### Článok 4 Nadobúdanie majetku

1. Obec môže nadobúdať majetok do svojho vlastníctva najmä:

- a) na základe zákona<sup>3</sup>,
  - 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 v Polome (ďalej len „zastupiteľstvo“).
  3. O nadobudnutí hnuteľného majetku do vlastníctva obce rozhoduje starosta obce v súlade s rozpočtom obce.
  4. Ustanovenia bodov 2. a 3 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 predpisu<sup>4</sup>.
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 predpisu<sup>5</sup>.
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 základného imania obchodnej spoločnosti,
  - e) vkladá majetok do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti,
  - f) zakladá zo svojho majetku inú právnickú osobu<sup>6</sup>,
  - g) podniká s majetkom vo vlastnom mene,
  - h) zakladá majetok pre zriadenie záložného práva.
4. Účtovnú evidenciu majetku vo vlastníctve obce vedie obec v súlade s osobitným predpisom<sup>7</sup> na Obecnom úrade v Polome.

<sup>3</sup> zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

<sup>4</sup> zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

<sup>5</sup> § 21 zák. č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>6</sup> napr. zákon č. 34/2002 Z. z. o nadáciách

<sup>7</sup> zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

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 zákonom<sup>8</sup>.

## Článok 6 Správa majetku

1. 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, udržiavať ho v užívateľskom stave a nakladať s ním v súlade s osobitným predpisom<sup>9</sup> 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 predpisu<sup>10</sup>.
2. Obec pri zriaďovaní svojej organizácie podľa osobitného predpisu<sup>11</sup> je povinná v zriaďovacej listine určiť, ktorý majetok obce sa zveruje organizácii do správy.
3. O zverení majetku obce do správy rozhoduje starosta obce.
4. Majetok sa do správy zveruje formou písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí majetku.
5. 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 predpisu<sup>12</sup>.
6. Protokol o odovzdaní a prevzatí zvereného majetku podpisuje starosta obce a štatutárny orgán správcu.
7. 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.
8. 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.
9. 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.

---

<sup>8</sup> zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

<sup>9</sup> zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

<sup>10</sup> zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

<sup>11</sup> § 21 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov

<sup>12</sup> zákon č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon)

## Článok 7

### Vlastníctvo spravovaného majetku

1. Správca, ktorým je rozpočtová organizácia obce nemôže nadobúdať majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý nadobúda je vlastníctvom obce.
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 zákonom<sup>13</sup>, 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.

---

<sup>13</sup> zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

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 predpisom<sup>14</sup>.
5. Správca za podmienok stanovených v týchto zásadách je oprávnený spravovaný majetok dať do prenájmu tretím osobám (iba v prípade nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci) a úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 500 EUR, pričom v nájomnej zmluve ako prenajímateľ je uvedený vlastník majetku t.j. obec Poloma v zastúpení príslušným správcom. Nájomnú zmluvu podpisuje štatutárny orgán správcu.
6. Príjem z prenájmu je príjmom obce/správca, ktorý môže použiť iba na správu majetku.
7. Správca schvaľuje prebytočnosť, neupotrebitelnosť, vyradenie a spôsob nakladania vrátane likvidácie hnutelnej veci so zostatkovou cenou do 300 EUR.

## Článok 10

### Schvaľovanie stavebných úprav nebytových priestorov

1. Nájom a schvaľovanie realizácie stavebných úprav nebytových priestorov vo vlastníctve obce sa riadi ustanoveniami zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka, súvisiacimi osobitnými právnymi predpismi, internými zásadami, smernicami a príslušnými nariadeniami obce Poloma.
2. Prenajímateľ vo svojom písomnom stanovisku k žiadosti žiadateľa, okrem odôvodnenia návrhu zmeny, uvedie návrh, z akých zdrojov budú realizované stavebné úpravy nebytového priestoru.
3. V prípade opodstatnenosti z hľadiska funkčného využitia nebytového priestoru návrh na realizáciu stavebných úprav je možný v týchto alternatívach:
  - a) úpravy sa povolia na náklady vlastníka objektu – obce, vo výške odsúhlasených finančných prostriedkov v rozpočte obce na tieto účely,
  - b) úpravy sa povolia na náklady nájomcu s možnosťou vzájomného započítania finančných nákladov, ak stavebné úpravy technicky zhodnotia nebytový priestor,
  - c) úpravy sa povolia na náklady nájomcu s tým, že po skončení nájomného vzťahu nájomca uvedie nebytový priestor do pôvodného stavu bez možnosti vzájomného započítania nákladov vynaložených na stavebné úpravy
4. Po odsúhlasení realizácie stavebných úprav prenajímateľ nebytového priestoru uzatvorí zmluvný vzťah, ktorý musí obsahovať:
  - zabezpečenie projektovej dokumentácie s technickým popisom požadovaných stavebných úprav, vrátane celkového rozpočtu stavebných úprav podľa platných cenníkov, prostredníctvom správcu, prípadne nájomcu,
  - zabezpečenie stavebného povolenia, prípadne ohlásenie stavebných úprav cez prenajímateľa, resp. nájomcu nebytových priestorov,
  - spôsob zabezpečenia zhotoviteľa,
  - predpokladané termíny realizácie stavebných úprav (začatie, ukončenie) s určením termínu pre uzavretie nájomnej zmluvy a začiatku platby nájomného
5. V prípade, že stavebné úpravy budú realizované na náklady nájomcu s možnosťou vzájomného započítania, prenajímateľ pri uzavretí zmluvného vzťahu uvedie v zmluve osobitné ustanovenie o vzájomnom započítaní, ktoré musí obsahovať tieto údaje:
  - predpokladaná výška finančného objemu na zápočet
  - doba a výška splátky zápočtu

<sup>14</sup> zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov



- kto bude vykonávať kontrolu správnosti fakturácie vykonaných prác za prenajímateľa nebytových priestorov
  - termín ukončenia stavebných úprav
  - postup pri odpisovaní investičných nákladov, ktoré sú predmetom zápočtu
6. Prenajímateľ po ukončení stavebných úprav a predložení faktúr za realizované práce vykoná predbežné odsúhlasenie definitívnej výšky nákladov na zápočet nákladov a nájomného. Predbežne odsúhlasenú výšku nákladov na definitívny zápočet prenajímateľ predloží na prerokovanie zastupiteľstvu.

## Článok 11 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 minimálne vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu. Výšku odplaty stanovuje zastupiteľstvo. Náklady za vypracovanie znaleckého posudku idú na ťarchu oprávneného z vecného bremena.
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 1 000 EUR.
5. Starosta obce schvaľuje nakladanie s majetkovými právami do hodnoty 1 000 EUR.
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 12 Pohľadávky 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 vyrovnaní došlo podľa možnosti najneskôr v posledný deň lehoty ich splatnosti.
3. Pokiaľ k vyrovnaní 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 dlžníkom 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 predpisom<sup>15</sup>.
7. Ak so zreteľom na všetky okolnosti sa preukáže, že pohľadávka je nevyhnutná, prípadne, že jej ďalšie vymáhanie by bolo nevhodné, možno od vymáhania pohľadávky upustiť.
8. 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.
9. O upustení od vymáhania trvale nevyhnutnej pohľadávky voči fyzickej osobe, fyzickej osobe – podnikateľovi alebo právnickej osobe rozhoduje:
  - a) starosta obce, ak účtovná hodnota pohľadávky je nižšia ako 100 EUR,
  - b) zastupiteľstvo v ostatných prípadoch.

#### Článok 13

### **Spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov**

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 zastupiteľstvo<sup>16</sup>.
3. Zastupiteľstvo schvaľuje vydávanie, prevod a nadobudnutie cenných papierov podľa osobitného predpisu<sup>17</sup>. Pri nakladaní s cennými papiermi a majetkovými podielmi na právnických osobách, dôsledkom ktorého je zmena vlastníctva, musí obec postupovať podľa čl. 16, 18 a 19 týchto zásad, ak tento postup nevyklučuje osobitný predpis.
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 sa vyžaduje predchádzajúce schválenie zastupiteľstvom v prípadoch:

<sup>15</sup> zákon č. 563/2009 Zb. o správe daní v znení neskorších predpisov

<sup>16</sup> § 11 ods. 4 písm. i) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov

<sup>17</sup> Napríklad zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov, Obchodný zákonník, zákon 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, zákon č. 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

- 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,
  - 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 splynutí alebo zlúčení s ďalšou právnickou osobou, o rozdelení podielu a o zmene právnej formy.
7. Starosta obce je pri výkone práv podľa odseku 5 viazaný rozhodnutím zastupiteľstva.

#### Článok 14

#### **Nakladanie s prebytočným a neupotrebitelným majetkom obce**

1. Prebytočným majetkom sa rozumie majetok obce, ktorý nie je, alebo ani v budúcnosti nebude podľa rozhodnutia obce využívaný obcou príp. správcom na plnenie jeho úloh, alebo v budúcnosti by starostlivosť o tento majetok bola ekonomicky neefektívna a nevýhodná (zvyšovanie nákladov na údržbu, správu a pod.).
2. Neupotrebitelným je majetok obce, ktorý pre svoje opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť, alebo nehospodárnosť nemôže slúžiť svojmu pôvodnému účelu. Takýto majetok je možné aj fyzicky zlikvidovať.
3. Kritéria pre určenie majetku za prebytočný alebo neupotrebitelný:

##### Hnuteľný majetok:

- zostatková hodnota majetku je 0 €,
- ďalšia prevádzka hnuteľného majetku obce je neefektívna z dôvodu morálnej opotrebovanosti – napr. stroj, auto a pod.,
- hnuteľný majetok obce je nefunkčný alebo výrazne poškodený a jeho sprevádzkovanie nie je hospodárne (vyššie náklady na opravu ako obstaranie nového, vyššie prevádzkové náklady ako u nového – napr. spotreba, nedostatočná funkcionálnosť a pod.) – doložiť analýzou príp. výpočtom, ponukou na opravu a pod.,
- hnuteľný majetok obce je neopraviteľný - doložené potvrdením zodpovednej osoby (subjektu),
- obec hnuteľný majetok dlhodobo nevyužíva (viac ako 24 mesiacov) a o jeho využitie nemajú záujem ani organizácie v zriaďovateľskej alebo zakladateľskej pôsobnosti obce.

##### Nehnuteľný majetok:

- obec nehnuteľnosť nevyužíva pre plnenie svojich úloh viac ako 5 rokov,
- náklady na ročnú údržbu presahujú 10 % zostatkovej hodnoty nehnuteľnosti (napr. kosenie, stráženie, upratovanie),

- na sprevádzkovanie nehnuteľnosti nemá obec alokované prostriedky v aktuálnom trojročnom rozpočte, pričom musí byť vypracovaná analýza možného využitia v kontexte možných externých zdrojov financovania,
  - ďalšie využívanie nehnuteľného majetku obce nie je zahrnuté v aktuálnom PHSR alebo inom strategickom dokumente obce,
  - na využitie nehnuteľnosti je predložený konkrétny zámer druhou stranou a tento zámer má verejnoprospešný charakter alebo celospoločenský prínos,
  - nehnuteľný majetok obce je nevyužívaný (prázdny priestor, nevyužívaný pozemok a pod.),
  - nehnuteľný majetok je pre obec nepotrebný resp. obec ho nepotrebuje pre plnenie svojich úloh,
  - nehnuteľný majetok nespĺňa požiadavky dané osobitnými predpismi pre jeho používanie (normy, vyhlášky, zákony, bezpečnostné predpisy a pod.)
  - ide o pozemky s malou výmerou, ktoré sú prilahlé k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa a slúžia alebo môžu slúžiť iba pre jeho potreby,
  - nehnuteľnosti, stavby a budovy, ktoré sú v stave, ktorý vyžaduje značné investície do ich opráv a údržby,
  - budovy a stavby vo vlastníctve obce, ktoré treba odstrániť v dôsledku bezpečnosti alebo v dôsledku novej výstavby, prestavby alebo rozšírenia stavby.
4. Pre potreby vyradovania majetku obce a likvidácie škôd na ňom starosta vymenuje škodovú a vyradovaciu komisiu z odborných zamestnancov obce na posúdenie prebytočnosti a neupotrebitelnosti majetku obce.
  5. Každý návrh na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitelného majetku musí byť riadne odôvodnený, pričom musí obsahovať označenie, či ide o majetok prebytočný alebo neupotrebitelný, jeho popis, obstarávaciu a zostatkovú hodnotu, návrh na naloženie s ním (likvidácia, predaj a pod.).
  6. Neupotrebitelnosť majetku je obec a správca povinný zdokumentovať dôkazmi o jeho neupotrebitelnosti (napríklad znalecký posudok, odborné vyjadrenie, fotodokumentácia). V prípade škodovej udalosti na majetku obce sa skúma miera zavinenia a možnosť vymáhania náhrady škody.
  7. O prebytočnosti majetku rozhoduje zastupiteľstvo, okrem hnutelného majetku, ktorého obstarávacía hodnota je nižšia ako 3 500 EUR. O prebytočnosti tohto hnutelného majetku rozhoduje starosta obce.
  8. O neupotrebitelnosti majetku rozhoduje obecné zastupiteľstvo, okrem hnutelného majetku, ktorého obstarávacía hodnota je nižšia ako 3 500 EUR. O neupotrebitelnosti tohto hnutelného majetku rozhoduje starosta obce.
  9. Vlastnícke právo k majetku vo vlastníctve obce, ktorý sa stal pre obec prebytočným alebo neupotrebitelným, môže obec za podmienok stanovených týmito zásadami previesť na iné osoby a to formou jeho predaja, zámeny, prípadne darovania. Alebo ho prenechať iným osobám do prenájmu alebo výpožičky.
  10. Prebytočný alebo neupotrebitelný nehnuteľný majetok vo vlastníctve obce nie je prípustné darovať.
  11. S neupotrebitelným a prebytočným hnutelným 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.
  12. 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 neupotrebitelným hnutelným majetkom.

## Článok 15 Predaj majetku

1. Obec môže prevod vlastníctva práva k majetku obce jeho predajom uskutočniť iba v súlade s platnými právnymi predpismi<sup>18</sup> a týmito zásadami. Žiadateľ je povinný mať ku dňu podania žiadosti vyrovnané všetky záväzky voči obci.
2. Zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce okrem prípadov ak sa prevod nehnuteľného majetku uskutočňuje podľa osobitného právneho predpisu.
3. Obec pri predaji majetku postupuje nasledovným spôsobom:
  - a) obchodnou verejnou súťažou podľa ustanovenia § 281 a nasl. Obchodného zákonníka,
  - b) dobrovoľnou dražbou podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov,
  - c) priamym predajom a to za cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, ak všeobecná hodnota veci stanovená znaleckým posudkom sa rovná alebo je menšia ako 40 000 EUR.
4. Obec nebude postupovať podľa ods. 3 pokiaľ sa jedná o prevod:
  - a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,
  - 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 predkupné právo,
  - d) hnutelnej veci, ktorej zostatková hodnota je nižšia ako 5 000 EUR,
  - e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formu investičnej pomoci,
  - f) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
    1. 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,
    2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,
    3. 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.

Porovnanie s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci je porovnanie hodnoty minimálne troch obdobných nehnuteľností z vlastníctva obce alebo troch hnutelých vecí z majetku obce alebo porovnanie minimálne troch ponúk na predaj obdobného majetku získaných na základe prieskumu. Prieskum ponúk sa uskutočnení získaním informácií o predaji obdobného majetku u iných subjektov použitím verejne prístupného internetového prehliadača alebo získaného z evidencie obce.
5. Dôvody hodné osobitného zreteľa sú:
  - a) ak sa jedná o prevod v súvislosti s realizáciou významnej investície v regióne obce a jeho blízkom okolí,

---

<sup>18</sup> § 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

- b) ak po troch kolách vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže nebolo možné previesť majetok obce za kúpnu cenu uvedenú v podmienkach obchodnej verejnej súťaže,
- c) ak sa jedná o prevod nehnuteľného majetku obce vlastníkovi susediacej parcely alebo dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti obce, a s ohľadom na okolnosti prípadu by prevod majetku obce priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne,
- d) ak sa jedná o prevod majetku, ktorý by prispel k mimosúdному vyriešeniu sporu alebo uzavretiu zmluvy v súdnom konaní, kde jedným z účastníkov konania je obec,
- e) ak sa jedná o prevod majetku na základe zámennej zmluvy, pričom takýto postup je pre obec vhodnejší, ako predaj majetku obce a je v záujme obce,
- f) prevod majetku obce v oblasti sociálnej, zdravotnej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej, športovej, ochrany životného prostredia, cestovného ruchu a rozvoja územia, alebo v oblasti zabezpečenia správy, údržby a čistoty obce, ak je takýto prevod v záujme obce,
- g) pozemok s malou výmerou nepresahujúcou 300 m<sup>2</sup>, cez ktorý je jediný možný prístup k nehnuteľnosti vo svojom výlučnom /podielovom vlastníctve nadobúdateľa,
- h) pozemok s malou výmerou nepresahujúcou 300 m<sup>2</sup>, ktorý nadobúdateľ dlhodobo užíva bez právneho titulu a spolu s pozemkami v jeho vlastníctve tvoria uzatvorený celok,
- i) predajom majetku sa dosiahne prínos pre rozvoj obce, občanov, životné prostredie, športovú a sociálnu oblasť, ktorý je v súlade so strategickými dokumentami obce,
- j) žiadateľ danú nehnuteľnosť dlhodobo užíva bez právneho titulu (majetok objavený pri pasportizácii, v dedičskom konaní a pod.),
- k) pozemkov za účelom budovania verejnoprospešných stavieb, napr. prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, ihrísk a pod., ktoré budú využívané verejnosťou,
- l) pozemkov za účelom vybudovania a užívania vjazdu k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa,
- m) pozemkov prilahlých k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa, ktoré sú alebo budú využívané ako prídovná záhradka,
- n) pozemkov tvoriacich súčasť areálu pri objekte vo vlastníctve žiadateľa,
- o) pozemkov s malou výmerou, kde je predpoklad, že obci by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,
- p) pozemkov pre neziskové organizácie (napr. občianske združenia, športové kluby),
- q) u nebytových priestorov a budov, ktoré vyžadujú značné investície, ktoré sa zaviaže investovať kupujúci,
- r) nebytových priestorov kde sa nachádzajú kotolne, sklady, atď. slúžiace pre potreby obyvateľov bytových domov,
- s) nebytových priestorov a budov pre rozvojové, informačné, reprezentačné, kancelárie združení a iné nekomerčné priestory podobných úžitkových vlastností, ktorých činnosť je zameraná v prospech obce a občanov v rôznych oblastiach,
- t) nebytových priestorov a budov pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a inej verejnoprospešnej činnosti,
- u) nebytových priestorov a budov pre verejné inštitúcie, ktoré sú zriadené pre potreby obce a občanov,
- v) nebytových priestorov a budov pre potreby zlepšenia dostupnosti služieb (napr. lekárne, predaj zdravotných pomôcok a iné priestory podobných úžitkových vlastností),
- w) bytov vo vlastníctve obce pre osoby, ktoré ich dlhodobo užívajú ako nájomcovia a investovali so súhlasom obce do ich úprav,
- x) bytov vo vlastníctve obce pre osoby zdravotne a sociálne znevýhodnené,
- y) ak prevod majetku obce prispeje k zabezpečeniu kultúrneho, telovýchovného, osvetového alebo zdravotného rozvoja obce a jeho obyvateľstva,

- z) ak sa prevodom majetku obce prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku – napr. zabezpečenie prístupovej cesty pre stavebné objekty alebo pozemky vo vlastníctve tretích osôb, scelenie nesúrodých parciel, účelnejšie usporiadanie majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve obce a tretích osôb,
  - aa) 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,
  - ab) ak prevod majetku obce prispeje k zvýšeniu ochrany životného prostredia, protipovodňovej ochrany, civilnej ochrany alebo protipožiarnej ochrany,
  - ac) ak prevod majetku obce prispeje k podpore mimoriadne významných investičných akcií v obci a jeho bezprostrednom okolí – napr. stavby ciest, dráh, priemyselných parkov a vytváraní pracovných príležitostí v obci a jeho bezprostrednom okolí,
  - ad) ak prevod majetku obce zabezpečí efektívnejšie využívanie verejných rozvodov – elektrickej sústavy, plynovej sústavy, vodovodnej alebo kanalizačnej sústavy,
  - ae) 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,
  - af) ak bola na majetok obce minimálne dvakrát vyhlásená obchodná verejná súťaž, táto bola neúspešná a o prevod majetku obce prejavil záujem konkrétny kupujúci,
  - ag) prevody nehnuteľností s malou výmerou do 5 m<sup>2</sup> (plocha, ktorá svojou veľkosťou neumožní realizáciu garáže, stojiska na vozidlo a pod.),
  - ah) 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,
  - ai) zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva majetku obce (obec ako podielový spoluvlastník pozemku),
  - aj) ak žiadateľ preukáže, že v minulosti majetok obce získal, avšak nedošlo k zápisu do katastra nehnuteľností (do pozemkovej knihy, napr. oprava chýb v katastri, duplicitné vlastníctvo a pod.).
6. Pri prevode majetku obce 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), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 4 písm. f) tretieho bodu.
7. Podmienky, za ktorých je možné znížiť kúpnu cenu pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa:
- a) pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa bude tento kupujúcim využívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, najmä v oblasti sociálnej, zdravotnej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej, športovej, ochrany životného prostredia, cestovného ruchu a rozvoja územia, alebo v oblasti zabezpečenia správy, údržby a čistoty obce alebo
  - b) pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa bude tento majetok naďalej využívaný širokou verejnosťou (napr. zeleň, detské ihriská, priľahlé pozemky k bytovým domom a pod.).
8. Kupujúci po dobu najmenej 5 rokov odo dňa nadobudnutia majetku obce do svojho vlastníctva:
- a) nadobudnutý majetok neprevedie na tretiu osobu a
  - b) zachová účel zadaný v ods. 7 písm. a) a b);
9. Nedodržanie podmienky podľa ods. 8 písm. a) bude sankcionované zmluvnou pokutou vo výške rozdielu medzi kúpnu cenou a cenou podľa znaleckého posudku vypracovaného v čase porušenia zmluvnej podmienky.

10. V prípade nedodržania účelu prevodu majetku obce počas určenej doby, je kupujúci povinný doplatiť obci rozdiel medzi kúpnu cenou a cenou podľa znaleckého posudku vypracovaného v čase porušenia zmluvnej podmienky.
11. V prípade splnenia podmienok uvedených v ods. 7, môže byť kúpna cena znížená maximálne o 50 % z všeobecnej hodnoty majetku určenej znaleckým posudkom.
12. 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 len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora.

## Článok 16

### 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 predpisom<sup>19</sup> 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 Polome, 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, na webovom sídle obce a iným vhodným spôsobom. Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec zverejní minimálne 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže. Podmienky musia byť vyhotovené v písomnej forme a musia obsahovať náležitosti predpísané osobitným predpisom<sup>20</sup> 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. 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.
6. 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 predpisu<sup>21</sup> osobami blízkymi vo vzťahu k uvedeným osobám.
7. Predložené súťažné návrhy sú do termínu otvárania obálok so súťažnými návrhmi uschovávané ako vyhradené.
8. Predložené súťažné návrhy vyhodnocuje súťažná komisia a to spôsobom a za podmienok stanovených týmito zásadami.

<sup>19</sup> § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (zákon č.513/1991 Zb.)

<sup>20</sup> § 281 a nasl. Obchodného zákonníka (zákon č.513/1991 Zb.)

<sup>21</sup> § 116 a 117 Občianskeho zákonníka (zákon č.40/1964 Zb.),



9. Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší.
10. 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.
11. 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 vyžaduje jeho súhlas (ide o prípad ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce).
12. 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.

#### Článok 17 Súťažná komisia

1. Súťažnú komisiu v počte najmenej 3 členov menuje starosta obce spomedzi poslancov obecného zastupiteľstva a to najneskôr do 10 dní od vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže.
2. Súťažná komisia si zo svojich členov zvolí predsedu komisie a zapisovateľa. Predseda komisie môže prizývať do komisie odborných pracovníkov, ktorí disponujú iba poradným hlasom.
3. Členovia komisie a prizvaní sú viazaní mlčanlivosťou o účastníkoch a o obsahu hodnotených súťažných návrhov voči tretím osobám.
4. Komisia je uznášania schopná, ak je prítomná nadpolovičná väčšina jej členov. Rozhoduje väčšina hlasov prítomných členov.
5. Súťažná komisia je povinná vyhodnotiť súťažné návrhy najneskôr v lehote do 7 dní od uplynutia lehoty určenej na podávanie súťažných návrhov.
6. Súťažná komisia na svojom prvom zasadnutí je povinná ešte pred vyhodnotením súťažných návrhov spísať záznam z uzávierky podávania súťažných návrhov, ktorej vzor je **prílohou č. 3** týchto zásad. Následne súťažná komisia pristúpi k vyhodnoteniu súťažných návrhov.
7. O vyhodnotení súťaže je súťažná komisia povinná spísať protokol, ktorého vzor tvorí **prílohu č. 4** týchto zásad.
8. Protokol z vyhodnotenia predkladá komisia orgánu obce, ktorý v súlade s príslušnými ustanoveniami týchto zásad rozhodol o nakladaní s majetkom obce prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže na ďalšie konanie.

#### Článok 18 Dobrovoľná dražba

1. Pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce prostredníctvom dobrovoľnej dražby sa postupuje v súlade s platnými právnymi predpismi<sup>22</sup> a týmito zásadami.

---

<sup>22</sup> zákon 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

2. Zastupiteľstvo rozhodne aj o tom:
  - a) či organizátorom dražby bude obec alebo osoba, ktorá pre organizovanie a výkon dražby spĺňa 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 predaj majetku prostredníctvom dobrovoľnej dražby, zabezpečí obecný úrad, aby bol zámer predat' majetok prostredníctvom dobrovoľnej dražby zverejnený spolu s podmienkami na úradnej tabuli obce, na webovom sídle obce a iným vhodným spôsobom.
5. Ak zastupiteľstvo schváli prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce formou dobrovoľnej dražby, schvaľovanie ďalších úkonov súvisiacich s prevodom majetku už nie sú potrebné.

## Článok 19 Priamy predaj

1. Obec zverejní svoj zámer predat' majetok priamym predajom najmenej na 15 dní na úradnej tabuli obce Poloma, na svojom webovom sídle a iným vhodným spôsobom. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. 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. Vzor zverejnenia je **prílohou č. 5** týchto zásad.
2. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu<sup>23</sup> presiahne 40 000 EUR. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou.
3. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto obci
  - a) starostom obce,
  - b) poslancom obecného zastupiteľstva,
  - c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
  - d) prednostom obecného úradu,
  - e) zamestnancom obce,
  - f) hlavným kontrolórom obce,
  - g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).
4. 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 3; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, v ktorej má obec väčšinový obchodný podiel.
4. Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Cenové ponuky

---

<sup>23</sup> vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

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.

5. Obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu, ktorá je minimálne vo výške stanovenej v znaleckom posudku, ktorý v deň schválenia prevodu v zastupiteľstve nesmie byť starší ako 6 mesiacov.

#### 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 predpis<sup>24</sup>.
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 (nájom, výpožička)**

1. Dočasným užívaním majetku vo vlastníctve obce sa rozumie jeho nájom alebo výpožička.
2. Nájom majetku je jeho prenechanie do dočasného užívania iným osobám za odplatu a to na základe zmluvy a za podmienok stanovených osobitným právnym predpisom<sup>25</sup> a týmito zásadami.
3. Ustanovenia článkov 15 až 19 týchto zásad je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to najmenej za 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:
  - a) nájmu hnutel'nej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 EUR,
  - b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
  - c) nájmu majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 EUR,
  - d) nájmu nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci,
  - e) nájmov majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky: 1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec

<sup>24</sup> napr. zákon č. 66/2009 Z. z. o niektorých opatreniach pri majetkovoprávnom usporiadaní pozemkov pod stavbami

<sup>25</sup> § 663 až 723 Občianskeho zákonníka (zákon č.40/1964 Zb.)

zverejní najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli, na webovom sídle a iným vhodným spôsobom, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu, 2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade s týmito zásadami a 3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako 9 mesiacov. Stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 EUR na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci.

4. Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za 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; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 3 písm. d) a e), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecnej hodnoty nájomného. Porovnanie s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci je porovnanie nájomného za nájom minimálne troch obdobných nehnuteľností z vlastníctva obce alebo troch hnutel'ných vecí z majetku obce alebo porovnanie minimálne troch ponúk na nájom obdobného majetku získaných na základe prieskumu. Prieskum ponúk sa uskutočnení získaním informácií o nájme obdobného majetku u iných subjektov použitím verejne prístupného internetového prehliadača alebo získaného z evidencie obce.
5. Dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme majetku obce sú:
  - a) obec daný majetok nevyužíva na verejný účel a nájomca zabezpečí starostlivosť o obecný majetok alebo jeho zhodnotenie (napr. kosenie, základná oprava a údržba s pod.),
  - b) pozemok sa nachádza pod stánkom/dočasnou stavbou (napr. na tržnici, pod pekárňami a pod.), ktoré sú na danom mieste dlhodobo umiestnené a slúžia širokej verejnosti,
  - c) žiadateľ býva v blízkosti nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom nájmu a prenajímaný majetok bude mať doplnkovú funkciu k tejto nehnuteľnosti,
  - d) žiadateľ nadobudol nehnuteľnosť, ktorej predchádzajúci vlastník mal uzatvorenú nájomnú zmluvu na rovnakú nehnuteľnosť a rovnaký účel,
  - e) obec nechce danú nehnuteľnosť odpredať, pretože je predpoklad jej budúceho využitia na verejný účel (priestorová rezerva pre komunikácie, križovatky a pod.),
  - f) žiadateľ danú nehnuteľnosť dlhodobo užíva bez právneho titulu (majetok objavený pri pasportizácii, v dedičskom konaní a pod.),
  - g) žiadateľ má na obecnom pozemku postavenú nehnuteľnosť alebo jej časť a táto nie je zapísaná v katastri nehnuteľností,
  - h) nájom pozemkov za účelom budovania verejnoprospešných stavieb, napr. prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, ihrísk a pod., ktoré budú po ich vybudovaní bezodplatne odovzdané do majetku obce,
  - i) pozemkov zastavaných stavbou využívanou na podnikateľské aj nepodnikateľské účely,
  - j) pozemkov zastavaných stavbou využívanou na bývanie,
  - k) pozemkov priľahlých k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa, ktoré sú alebo budú využívané ako prídomev'á záhradka,
  - l) pozemkov tvoriacich súčasť areálu prenajatého objektu, pozemkov s malou výmerou do 300m<sup>2</sup>, kde je predpoklad, že obci by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,
  - m) pozemkov pre neziskové organizácie (napr. občianske združenia, športové kluby),
  - n) nebytových priestorov kde sa nachádzajú kotolne, sklady, atď. slúžiace pre potreby obyvateľ'ov bytových domov,

- o) nebytových priestorov a budov pre rozvojové, informačné, reprezentačné, kancelárie politických strán a združení a iné nekomerčné priestory podobných úžitkových vlastností, ktorých činnosť je zameraná v prospech obce a občanov v rôznych oblastiach,
  - p) nebytových priestorov a budov pre poskytovateľov zdravotnej starostlivosti a inej verejnoprospešnej činnosti,
  - q) nebytových priestorov a budov pre verejné inštitúcie, ktoré sú zriadené pre potreby obce a občanov,
  - r) nebytových priestorov a budov pre potreby zlepšenia dostupnosti služieb (napr. lekárne, predaj zdravotných pomôcok a iné priestory podobných úžitkových vlastností),
  - s) 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),
  - t) bytov vo vlastníctve obce pre osoby zdravotne a sociálne znevýhodnené
  - u) nájom trhových stánkov na dobu kratšiu ako jeden rok,
  - v) nájom nebytových priestorov na dobu kratšiu ako jeden rok v školských objektoch určených na záujmové krúžky a športovú činnosť fyzických a právnických osôb,
  - x) pozemky priložené k bytovým domom – predzáhradky,
  - y) 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),
  - z) nájom pozemku obce v súvislosti s výstavbou realizovanou žiadateľom a to do doby právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia príslušným stavebným úradom (napr. zriadenie stavebného dvora, prízjazdu ku stavbe a pod.),
  - aa) 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,
  - ab) nájom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve žiadateľa vrátane priložej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou
  - ac) nájom pozemku obce funkčne prislúchajúceho k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa, ak ide o dlhodobé užívanie bez právneho dôvodu,
  - ad) nájom pozemku obce pod existujúcou radovou alebo samostatne stojacou garážou vo vlastníctve žiadateľa, ktorý nie je možné previesť do vlastníctva žiadateľa (z hľadiska územného plánu, ochranné pásmo železníc, vôd a pod.),
  - ae) nájom medzi obcou a rozpočtovou alebo príspevkovou organizáciou zriadenou obcou alebo medzi rozpočtovými a príspevkovými organizáciami zriadenými obcou navzájom,
  - af) ak po troch kolách vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže nebolo možné previesť majetok obce za kúpnu cenu uvedenú v podmienkach obchodnej verejnej súťaže,
  - ag) ak sa jedná o nájom v súvislosti s realizáciou významnej investície v regióne obce a jeho blízkom okolí,
  - ah) ak sa jedná o nájom nehnuteľného majetku obce vlastníkovi susediacej parcely alebo dlhodobému užívateľovi prenajímanej nehnuteľnosti obce, a s ohľadom na okolnosti prípadu by prenájom majetku obce priamym prenájomom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne,
  - ai) ak sa jedná o prenájom pozemkov pod informačnými a navádzacími tabuľami,
  - aj) ak sa jedná o prenájom pozemkov, ktorý by prispel k riešeniu súdneho sporu.
6. Podmienky, za ktorých je možné znížiť nájomné pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa:

- a) prenajatý majetok obce bude nájomcom využívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, najmä v oblasti sociálnej, zdravotnej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej, športovej, ochrany životného prostredia, cestovného ruchu a rozvoja územia, alebo v oblasti zabezpečenia správy, údržby a čistoty obce alebo
- b) prenajatý majetok obce bude naďalej využívaný širokou verejnosťou (napr. zeleň, detské ihriská, príľahlé pozemky k bytovým domom a pod.).
- c) prenajatý majetok obce bude tento nájomcom využívaný za účelom budovania verejnoprospešných stavieb, ktoré budú prevedené do majetku obce (napr. detské ihriská, chodníky, komunikácie, parkoviská a pod.),
- d) súčasťou zmluvného vzťahu s nájomcom je podmienka poskytnutia primeraného protiplnenia zo strany nájomcu, ktoré zodpovedá zníženiu nájomného.

Účel nájmu majetku obce pod písm. a) a b) je nájomca povinný dodržať počas celej doby nájmu. V prípade nedodržania účelu nájmu majetku obce, je prenajímateľ odstúpiť od nájmovej zmluvy.

- 7) V prípade splnenia podmienok uvedených v ods. 6, môže byť nájomné znížené maximálne o 50 % z všeobecnej hodnoty nájmu majetku obce určenej znaleckým posudkom.
8. Výpožičkou majetku je jeho prenechanie do bezplatného užívania iným osobám po dohodnutú dobu a za podmienok podľa osobitného právneho predpisu<sup>26</sup> a týchto zásad.
9. Obec môže svoj majetok, o ktorom bolo rozhodnuté, že sa stal prebytočným alebo neupotrebitelným dať do výpožičky.
10. Z dôvodov plnenia úloh obce môže obec správcom dať do výpožičky aj majetok, ktorý nebol vyhlásený za prebytočný alebo neupotrebitelný. O výpožičke takéhoto majetku rozhoduje starosta obce ak sa jedná o hnutelný majetok a obstarávacia cena takéhoto majetku je nižšia ako 1 000 EUR. V ostatných prípadoch rozhoduje zastupiteľstvo.
11. Správca nie je oprávnený majetok obce, ktorý mu bol zverený do správy prenechať do výpožičky bez súhlasu zastupiteľstva.
12. Prenajatý majetok vo vlastníctve obce alebo jeho časť nie je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu tretím osobám. Vo výnimočných prípadoch môže rozhodnúť o súhlase k prenechaniu prenajatého majetku do podnájmu zastupiteľstvo a to na základe písomnej a riadne odôvodnenej žiadosti nájomcu. V udelenom súhlase zastupiteľstvo zároveň stanoví podmienky podnájmu.

## Článok 23

### 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 nájmovej zmluve upravené podmienky:

<sup>26</sup> § 659 až 662 Občianskeho zákonníka (zákon č.40/1964 Zb.)

- a) upravujúce možnosti jednostrannej zmeny výšky dohodnutého nájomného prenajímateľom o ročnú mieru inflácie oznámenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok,
  - 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 24

##### **Spoločné ustanovenia**

1. Nakladanie s majetkom vo vlastníctve obce nesmie byť v rozpore s osobitnými právnymi predpismi<sup>27</sup> z oblasti štátnej pomoci.
2. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
3. Náklady spojené s prevodom alebo nájmom majetku (náklady na vyhotovenie geometrického plánu znaleckého posudku a správne poplatky), prípadne náklady spojené so zriadením vecného bremena znáša nadobúdateľ, prípadne oprávnený z vecného bremena. Obec zabezpečuje výber znalca na spracovanie znaleckého posudku.

#### Článok 25

##### **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, vrátane valorizačného mechanizmu uvedeného v čl. 23 ods. 2 písm. a) týchto zásad. Vznik týchto právnych vzťahov, ako aj nároky z nich, ktoré vznikli pred účinnosťou týchto zásad, sa posudzujú podľa doterajších predpisov.

---

<sup>27</sup> zákon. č. 231/1999 Z. z. o štátnej pomoci v znení neskorších predpisov

Článok 26  
**Záverečné ustanovenia**

1. Nadobudnutím účinnosti týchto zásad sa zrušujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Poloma zo dňa 28.03.2019 schválené uznesením zastupiteľstva č. 22/5/2019.
2. Tieto zásady boli schválené zastupiteľstvom dňa 02.02.2024 uznesením č. 112/4/2024.
3. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom ich schválenia.
4. Zmeny a doplnky týchto zásad schválilo Obecné zastupiteľstvo v Polome na svojom zasadnutí dňa 02.02.2024 a účinnosť nadobúdajú ku dňu ich schválenia.

.....  
Mgr. Milan Hovanec, v.r.  
starosta obce

Zoznam príloh:

- 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



**Príloha č. 1**

**V Z O R**  
**oznámenia o vyhlásení OVS**

Obec Poloma 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 ....., .....
- 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 ....., o .....hod.

starosta obce

## Príloha č. 2

### 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 minimálnu kúpnu cenu, ktorá presiahne .....Najnižšia kúpna cena je stanovená znaleckým posudkom č. .... zo dňa a uznesením Obecného zastupiteľstva v Polome zo dňa .....
3. Obchodná verejná súťaž sa zverejňuje od ..... do .....
4. Návrh do obchodnej verejnej súťaže sa doručuje cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe na adresu obce ....., ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Návrhy do obchodnej verejnej súťaže v listinnej podobe musia byť doručené v uzavretej obálke s výrazným označením „Neotvárať – obchodná verejná súťaž“.
5. Kritériom pri vyhodnotení ponúk bude najvyššie ponúkaná cena. V prípade rovnosti najvyššie ponúkaných cien, bude účastníkom s rovnakou najvyššou ponúkanou cenou poskytnutá možnosť zvýšiť svoju ponuku v lehote určenej vyhlasovateľom. Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší.
6. 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
7. Súťažiaci zaplatí kúpnu cenu pred podaním zmluvy na vklad do katastra nehnuteľností, najneskôr do 30 dní od vyhodnotenia súťaže; inak má vyhlasovateľ právo odstúpiť od zmluvy
8. Súťažiaci berie na vedomie, že účinky odstúpenia od zmluvy nastávajú doručením písomného oznámenia vyhlasovateľa o využití tohto práva. Odstúpením od zmluvy kúpna zmluva zaniká.
9. Súťažiaci znáša náklady spojené s podaním zmluvy na vklad v Katastri nehnuteľností
10. 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 :

11. Technické informácie o nehnuteľnosti poskytne pracovník obecného úradu ....., tel....., prístup k nehnuteľnosti za účelom obhliadky je možné dohodnúť s .....
12. 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.
13. Vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže bude písomne oznámené všetkým účastníkom v termíne do 10 dní od uplynutia lehoty na zverejnenie návrhov.
14. Vyhlasovateľ v súlade s § 283 Obchodného zákonníka si vyhradzuje právo zmeniť už zverejnené podmienky súťaže alebo súťaž zrušiť. Obec upovedomí všetkých záujemcov o zmene zverejnených podmienok súťaže alebo o zrušení súťaže s uvedením dôvodu

- zmeny alebo zrušenia. V prípade zmeny alebo zrušenia budú tieto skutočností uverejnené spôsobom, akým boli vyhlásené podmienky súťaže.
15. V súlade s § 284 Obchodného zákonníka bude do súťaže zahrnutý len ten návrh, ktorého obsah zodpovedá uverejneným podmienkam súťaže.
  16. Vyhlasovateľ neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže a oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov.
  17. Vyhlasovateľ odmietne návrh záujemcu, ktorý má povinnosť byť zaregistrovaný v registri partnerov verejného sektora a nie je zapísaný v registri partnerov verejného sektora.
  18. Návrh zmluvy je už po jeho predložení neodvolateľný.
  19. Oprava chýb v predložených návrhoch sa vylučuje.
  20. Vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy alebo zrušiť súťaž.  
starosta obce.
  21. Miesto, dátum a čas otvárania obálok:
  22. Obecný úrad Poloma, Poloma 120, 082 73 Šarišské Dravce, zasadačka obecného zastupiteľstva dňa ..... o .....hod.
  23. Na otváraní obálok sa môžu zúčastniť aj uchádzači, ktorí doručili návrhy ponúk včas na určené podacie miesto.

**Príloha č. 3**

**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 dňa .....o .....hod.

Komisia : .....

## Príloha č. 4

### 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 .....

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

Komisia zasadala k vyhodnoteniu podaných návrhov zmlúv dňa .....o ...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 : ..... (uviest', 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 č a prijať 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 dňa ....o ....hod.  
(mená a podpisy členov komisie)

**Príloha č. 5**

**V Z O R**  
**oznámenia o priamom predaji**

**Obec .....**

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

za nasledovných podmienok :

1. minimálna kúpna 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: .....

Bližšie informácie a prístup k nehnuteľnostiam za účelom obhliadky je možné dohodnúť s pracovníkom obecného úradu, tel. ...

Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa podľa § 9a ods. 11 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí doručujú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe na adresu obce ....., ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Cenové ponuky v listinnej podobe musia byť doručené v uzavretej obálke s označením „Neotvárať – priamy predaj majetku“.

starosta obce