

## Zásady hospodárenia s majetkom obce Kuchyňa

Obecné zastupiteľstvo v Kuchyni 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 Kuchyňa (v texte ďalej ako „obec“).

1. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Kuchyňa (ďalej len „zásady“) stanovujú podmienky nadobudnutia majetku do vlastníctva obce (ďalej len „obec“), podmienky scudzenia majetku vo vlastníctve obce, jeho zverenia do správy a prenechania do nájmu prípadne výpožičky, podmienky vkladania tohto majetku do majetku obcou zriadených a založených organizácií a podnikov, ako aj spôsob nakladania s pohľadávkami a majetkovými právami obce a spôsob nakladania s cennými papiermi.

2. Zásady ďalej určujú podmienky hospodárenia a nakladania s majetkom obce vo vzťahu k rozpočtovým a príspevkovým organizáciám zriadených obcou podľa osobitného predpisu, najmä podmienky zverenia tohto majetku do správy týmto organizáciám a podmienky odňatia zvereného majetku týmto organizáciám.

3. Zásady tiež upravujú práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce, ktorý im bol zverený do správy, určujú, ktoré úkony týchto organizácií súvisiace so správou zvereného majetku podliehajú schváleniu orgánmi obce, ktorými sa rozumejú Obecné zastupiteľstvo obce Kuchyňa (ďalej len „obecné zastupiteľstvo“) a starosta obce a stanovujú podmienky výkonu práva obce.

4. Taktiež upravujú spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou a na právnických osobách, v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom.

5. Na účely týchto zásad sa majetkom obce rozumejú hnutelné a nehnuteľné veci vrátane finančných prostriedkov, cenné papiere, majetkové podiely na iných právnických osobách, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce, alebo ktoré obec nadobudne do vlastníctva podľa osobitného predpisu, prípadne vlastnou činnosťou.

6. S majetkom obce sú v súlade s platnými právnymi predpismi a týmito zásadami oprávnení nakladať:

- a) Obecné zastupiteľstvo
- b) Starosta obce
- c) Správca majetku obce
- d) Obchodné spoločnosti založené obcou, alebo v ktorých má obec majetkovú účasť.

## **Článok I**

### **Vymedzenie pojmov**

(1) Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

(2) Prebytočným je majetok obce, ktorý obec prostredníctvom svojich orgánov alebo správcov trvale nepoužíva na plnenia svojich úloh. Prebytočný majetok môže obec dať do nájmu, výnimočne aj výpožičky alebo tento odpredať.

(3) Neupotrebiteľným je majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť nemôže už slúžiť svojmu pôvodnému účelu.

## **Článok II**

### **Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce**

(1) Obecné zastupiteľstvo schvaľuje vždy:

- a. prebytočnosť nehnuteľného majetku obce,
- b. spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce vrátane schválenia samotného prevodu na základe právnych úkonov s výnimkou prípadu, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu<sup>[1]</sup>,
- c. podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- d. prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce na základe právnych úkonov, ktorého zostatková cena je 3 000 EUR a viac,
- e. zverenie majetku obce do správy správcovi v prípade hnutel'ného majetku nad hodnotu 3 000 EUR a nehnuteľného majetku,
- f. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
- g. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa hnutel'ného majetku nad hodnotu 3 000 EUR,
- h. odpustenie, odpis, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 500 EUR,
- i. vklad majetku obce do majetku obcou zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností a iných právnických osôb a vklad do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti,
- 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 neupotrebiteľnosti hnutel'nej veci podľa tohto písmena v hodnote 2 500 EUR alebo nižšej bude v súlade
- k. nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce<sup>1</sup>,

---

<sup>1</sup> Je vhodné mať podmienku schválenia nadobudnutia nehnuteľnosti obecným zastupiteľstvom bez ohľadu na hodnotu tejto transakcie. Vzhľadom na svoju povahu môže totiž nehnuteľnosť

- l. nadobudnutie hnutel'nej veci, ktorej obstarávacía cena je vyššia ako 1 500 EUR
- m. zriadenie vecného bremena na majetku obce,
- n. nájom nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako 1 rok,
- o. nájom nehnuteľného majetku obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov[2],
- p. koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov[3],
- q. výpožičku nehnuteľného majetku obce,
- r. s § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí rozhodovať starosta obecného úradu<sup>2</sup>,
- s. zriadenie záložného práva alebo predkupného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnutel'ný majetok obce v zostatkovej hodnote nad 3 000 EUR,
- t. prijatie úveru, pôžičky alebo iného návratného zdroja financovania,
- u. prevzatie záväzku z úveru, dlhu alebo inej pôžičky právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
- v. 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,
- w. koncesné zmluvy na stavebné práce alebo služby,
- x. iné, vyššie neuvedené prípady nakladania s majetkovými právami obce nad hodnotu 10 000 EUR.
- y. prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom, alebo obchodno-verejnou súťažou ak nebola určená požadovaná cena, nad hodnotu určenú v zásadách.

(2) V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, pokiaľ nie je právnym predpisom ustanovené, že rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

### **Článok III**

## **Nadobudnutie majetku**

1 Obec môže nadobúdať majetok do svojho vlastníctva najmä:

- a) na základe zákona;
- 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.

---

v budúcnosti svojimi nákladmi zaťažovať obec, aj ak bola obci darovaná alebo odpredaná za mimoriadne nízku cenu.

<sup>2</sup> Táto osoba musí byť pre prípady podľa § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí určená zásadami hospodárenia.

- 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.
- 3) O nadobudnutí hnutel'ného majetku do vlastníctva obce rozhoduje starosta obce v súlade s rozpočtom obce.
- 4) Ustanovenia ods. 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 IV**

### **Správa majetku obce**

- (1) Obec môže dať svoj majetok do správy správcovi, ktorým je rozpočtová 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.

#### **A) Správa majetku obce**

je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku vo vlastníctve obce, ktorý mu obec zverila do správy, alebo ktorý správca nadobudol vlastnou činnosťou. Správca majetku je oprávnený a povinný majetok užívať, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade so zákonom 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a týmito zásadami.

- 1) Obec pri zriaďovaní príspevkovej alebo rozpočtovej organizácie podľa osobitného predpisu je povinná v zriaďovacej listine určiť, ktorý majetok obce sa zveruje novozriadenej organizácii do správy.
- 2) O zverení ďalšieho majetku do správy rozhoduje starosta obce.
- 3) Účtovnú evidenciu majetku, ktorý bol zverený do správy správcovi, vedie v účtovnej evidencii tento správca. Obec vedie takýto majetok vo svojej účtovnej evidencii na podsúvahovom účte.
- 4) Obec do správy odovzdá majetok formou písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí majetku. V prípade, že sa do správy zveruje nehnuteľný majetok, zabezpečí zaevidovanie tejto skutočnosti v katastri nehnuteľností.
- 5) Písomný protokol o zverení majetku obce do správy musí obsahovať :
  - a) popis majetku, ktorý sa zveruje do správy; ak sa jedná o nehnuteľný majetok, musia byť uvedené údaje podľa evidencie katastra nehnuteľností v zmysle osobitného predpisu; ak ide o hnutel'nú vec je potrebné uviesť jej názov, technické údaje, výrobné číslo, prípadne ďalšie údaje bližšie identifikujúce hnutel'nú vec;
  - b) deň účinnosti zverenia majetku do správy;
  - c) doba, na ktorú sa do správy majetok zveruje;
  - d) účel, na ktorý sa majetok zveruje do správy;
  - e) rok nadobudnutia majetku do vlastníctva;

- f) nadobúdacia hodnota zvereného majetku;
  - g) výška odpisov ku dňu zverenia do správy;
  - h) zostatková hodnota majetku ku dňu zverenia;
  - i) popis celkového stavu zvereného majetku, najmä jeho nedostatky a závady;
  - j) zdroj obstarávania majetku (z vlastných prípadne cudzích zdrojov)
  - k) práva a povinnosti správcu súvisiace so zvereným majetkom;
  - l) zoznam nájomcov, ktorí majú odovzdávaný majetok v prenájme a príslušnú dokumentáciu o prenájme.
- 6) Hnuteľný a nehnuteľný majetok zverený do správy, pokiaľ sa obec nedohodne inak, poisťuje proti vzniknutým škodám zapríčinenými živelnou pohromou alebo konaním tretích osôb, obec. V ostatných prípadoch si zabezpečuje poistenie majetku správcu na vlastné náklady.
- 7) Prevod správy majetku obce medzi správcami sa uskutočňuje zmluvou o prevode správy, po predchádzajúcom súhlase starostu. Žiadosť o povolenie prevodu správy musí byť vyhotovená v písomnej forme a musí byť riadne odôvodnená, inak sa k nej neprihliada. O povolení prevodu správy rozhoduje starosta.
- 8) Zmluva o prevode a zámene spravovaného majetku musí byť vyhotovená v písomnej forme a okrem náležitostí ustanovených osobitným predpisom.
- 9) Zmluva musí obsahovať aj určenie predmetu prevodu, účel jeho využitia, deň prevodu, ako aj ďalšie náležitosti uvedené v ods. 6) s výnimkou tých, ktoré by odporovali povahe tohto právneho úkonu.

## **B) Vlastníctvo majetku**

Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobudne v rámci svojej činnosti je vlastníctvom obce.

2) Správca nie je oprávnený majetok, ktorý mu bol zverený do správy, prevádzať na tretie osoby .

3) Správca spravovaného majetku prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Taktiež prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu v mene obce koná pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje.

## **C) Odňatie majetku zo správy**

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

záložným právom tretích osôb, zabezpečovacím prevodom práva, vecným bremenom alebo inou ťarchu, ktorá by znemožňovala alebo sťažovala mestu nakladanie s týmto majetkom.

#### **D) Práva a povinnosti správcu**

- 1) O bežných veciach týkajúcich sa hospodárenia s majetkom zvereným do správy, určeného na priamy výkon činnosti správcu a o nakladaní s takýmto majetkom v rámci obvyklého hospodárenia rozhoduje štatutárny orgán správcu. V ostatných veciach, týkajúcich sa hospodárenia a nakladania s takýmto majetkom, rozhodujú orgány obce určené osobitným zákonom, prípadne týmito zásadami.
- 2) Správca nadobúda hnutelný majetok v mene obce.
- 3) Správca nie je oprávnený nadobúdať majetok jeho zámenou za majetok, ktorý mu bol zverený do správy, ďalej nie je oprávnený nadobúdať majetok darom prípadne dedičstvom. Taktiež nie je oprávnený nadobúdať nehnuteľný majetok.
- 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.2/
- 5) Správca za podmienok stanovených v týchto zásadách je oprávnený spravovaný majetok dať do prenájmu tretím osobám, pričom v nájomnej zmluve ako prenajímateľ je uvedený vlastník majetku t. j. obec Kuchyňa v zastúpení príslušný správca. Nájomnú zmluvu podpisuje štatutárny orgán správcu.

## **Článok V**

### **Niektoré ustanovenia o prevodoch majetku obce**

- (1) Pri prevodoch majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
- (2) Náklady na vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku znáša žiadateľ o majetok obce. Znalecký posudok obstaráva obec.
- (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 a výsledné odporúčanie predloží na schválenie obecnému zastupiteľstvu.
- (5) Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí] môže byť najmä objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prevodu majetku obce, napríklad reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa, riziko špekulatívneho konania, malá výmera alebo neprístupnosť žiadaného pozemku, nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy prevodu majetku obce a pod.
- (6) Pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné kúpnu cenu znížiť len v prípade, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako hodnota tohto majetku, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.
- (7) Doplnením zákona o obecnom zriadení v zmysle § 18f ods. 1 podľa písmena i), sa hlavnému kontrolórovi obce zákonne uložila povinnosť vykonať za predchádzajúci kalendárny rok kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota majetku prevýšila 20 000 Eur, a to do 60 dní od uplynutia kalendárneho roka;

obec zverejní výsledky tejto kontroly do 30 dní po predložení správy o výsledkoch kontroly obecnému zastupiteľstvu na svojej úradnej tabuli a na webovom sídle obce.

### **A) Predaj majetku**

- 1) Obec môže prevod vlastníckeho práva k majetku predajom uskutočniť:
    - a) na základe obchodnej verejnej súťaže;
    - b) dobrovoľnou dražbou;
    - c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku, stanovenej tejto hodnoty je podľa osobitného predpisu v prípade, ak všeobecná hodnota majetku nepresiahne 20 000 EUR.
  - 2) O spôsobe prevodu vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku jeho predajom vždy rozhoduje zastupiteľstvo. O spôsobe prevodu vlastníckeho práva k hnutel'nému majetku jeho predajom rozhoduje zastupiteľstvo, ak zostatková cena takéhoto majetku je vyššia ako 3 000 EUR. Ak hodnota hnutel'ného majetku je nižšia ako 3 000 EUR vrátane, rozhoduje o spôsobe jeho prevodu starosta obce.
  - 3) Obec zverejní zámer predáť svoj majetok, ako aj spôsob jeho predaja, na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke. Ak pôjde o predaj podľa odseku 1 písm. a) a b), musí zverejnenie obsahovať označenie miesta, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže prípadne dražby.
  - 4) Predávaná nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Predávaná hnutel'ná vec musí byť označená názvom, druhom, typom, výrobným číslom pokiaľ jej bolo pridelené a množstvom. V prípade, že sa jedná o motorové vozidlo, musí byť identifikované aj podľa ŠPZ, čísla motoru, čísla karosérie, prípadne podvozku.
  - 5) Návrh na zápis vkladu vlastníckeho práva k nehnuteľnému majetku, v prípadoch prevodu vlastníctva k nehnuteľnosti na tretie osoby na základe kúpnej zmluvy, obec podáva výlučne iba po uhradení celej kúpnej ceny kupujúcim. Zápis vkladu vlastníckeho práva podáva starosta obce.
  - 6) Jediné kritérium pri tomto spôsobe prevodu majetku obce je najvyššia cena, keďže obec prevedie majetok obce priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu (§ 9a ods. 12, čl. I bod 9 ).
- 7) Aj ak obec prevádza svoj majetok inak ako verejnou súťažou, dražbou alebo priamym predajom, je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku. (§ 9a ods. 16, čl. I bod 10) Výnimkou je prevod nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci a majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa (v prípadne dôvodu hodného osobitného zreteľa však môže byť cena znížená len spôsobom uvedeným týchto v zásadách hospodárenia.

### **B) Obchodná verejná súťaž**

- 1) Obchodná verejná súťaž je súťaž o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy, ktorú obec ako vyhlasovateľ vyhlasuje spôsobom a za podmienok stanovených osobitným predpisom a týmito zásadami.
- 2) Ak sa má na základe obchodnej verejnej súťaže realizovať prevod vlastníctva k nehnuteľnému majetku vo vlastníctve obce, podmienky obchodnej verejnej súťaže schvaľuje zastupiteľstvo. To isté platí, ak sa má na základe obchodnej verejnej

súťaže realizovať prevod vlastníctva k hnutel'nému majetku, ak zostatková cena takéhoto majetku je vyššia ako 3 000 EUR. Súťažné podmienky obchodnej verejnej súťaže, ktorej predmetom je prevod vlastníctva k hnutel'nému majetku vo vlastníctve obce, ktorého zostatková cena je nižšia ako 3 000 EUR vrátane, schvaľuje starosta.

3) Obchodnú verejnú súťaž v mene obce vyhlasuje starosta.

4) Úkony spojené s organizáciou obchodnej verejnej súťaže zabezpečuje obec, ktorá zabezpečuje správu majetku (ďalej len organizátor), ktorá je zároveň povinná informovať o výsledku obchodnej verejnej súťaže predkladateľov súťažných návrhov.

5) Podmienky obchodnej verejnej súťaže schválené spôsobom podľa odseku 2) obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže, a to na svojej úradnej tabuli a na internetovej stránke obce. Podmienky musia byť vyhotovené v písomnej forme a musia obsahovať náležitosti predpísané osobitným predpisom, 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.

6) Z obchodnej verejnej súťaže budú vylúčení predkladatelia súťažných návrhov, ktorí nespĺňajú podmienky uvedené v predchádzajúcom odseku 5), ako aj tí, ktorí majú voči obci a ním zriadených organizáciách a obchodných spoločnostiach so 100% účasťou ku dňu uzávierky na podávanie návrhov akýkoľvek záväzok 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, osobami blízkymi vo vzťahu k uvedeným osobám.

7) Vyhlasovateľ je pri vyhlasovaní obchodnej verejnej súťaže povinný postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitného predpisu a týchto zásad.

8) Predložené súťažné návrhy sú do termínu otvárania obálok so súťažnými návrhmi uschovávané organizátorom ako dôverné.

9) Predložené súťažné návrhy vyhodnocuje súťažná komisia a to spôsobom a za podmienok stanovených týmito zásadami.

10) Zápisnicu z vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže predkladá súťažná komisia starostovi alebo štatutárnemu orgánu správcu ako výsledok obchodnej verejnej súťaže. Na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže starosta obce alebo štatutárny orgán správcu zabezpečí realizáciu príslušných úkonov.

11) V prípade, ak v podmienkach obchodnej verejnej súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce, na prevod vlastníctva majetku obce sa bude vyžadovať aj súhlas obecného zastupiteľstva. [§ 9 ods. 2 písm. c), čl. I bod 7 ] Ak obecné zastupiteľstvo takto prevod neschváli, obec obchodnú verejnú súťaž zruší. (§ 9a ods. 7, čl. I bod 9)

12) Podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia. [§ 9 ods. 2 písm. b), čl. I bod 6 ] Týmto sa zabráni konštruovaniu rôznych diskriminačných podmienok, ktoré nemajú žiadnu relevanciu a slúžia len na neodôvodnené vylúčenie záujemcov. Takýmito diskriminačnými podmienkami sú napr. požiadavky na vzdelanie záujemcu, bezpečnostné previerky, zápis v registri partnerov verejného sektora v čase realizácie obchodnej verejnej súťaže, prípadne na rodisko záujemcu a pod., ak tieto podmienky nemajú žiadnu relevanciu s priebehom alebo výsledkom súťaže.

13) Návrhy do obchodnej verejnej súťaže bude možné podať len do elektronickej schránky; výnimky budú mať tí, ktorí elektronickej schránke nemajú aktivovanú (podanie je možné vykonať v zalepenej obálke na podateľňu obce Kuchyňa alebo

poštovou prepravou). Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov, a to po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené. (§ 9a ods. 4, čl. I bod 9).

Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh je najvýhodnejší. (§ 9a ods. 5, čl. I bod 9).

Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Obec oznámi záujemcovi vylúčenie jeho návrhu z obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením v lehote 30 dní od vyhodnotenia návrhov. (§ 9a ods. 6, čl. I bod 9 )

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.

### **C) Dobrovoľná dražba**

1) Pri nakladaní s majetkom vo vlastníctve obce, ktorý bol vyhlásený za prebytočný, prípadne neupotrebitelný spôsobom podľa ustanovení týchto zásad alebo pri nakladaní s právami k takémuto majetku prostredníctvom dobrovoľnej dražby sa postupuje v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitného predpisu.

2) Orgán obce, ktorý podľa príslušných ustanovení týchto zásad rozhodol o predaji, prípadne prenájme majetku prostredníctvom dobrovoľnej dražby rozhodne zároveň aj o tom, či organizátorom dražby (dražobníkom) bude obec alebo osoba, ktorá pre organizovanie a výkon dražby spĺňa podmienky podľa osobitného predpisu citovaného v predchádzajúcom odseku. Rozhodujúci orgán zároveň rozhodne o týchto podmienkach dražby :

a) či sa bude vyžadovať zloženie dražobnej zábezpeky, o jej forme a výške;

b) o najnižšom podaní;

c) o oprávnení licitátora znížiť najnižšie podanie;

d) o minimálnom prihodení; e) o spôsobe úhrady ceny dosiahnutej vydražením.

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

### **D) Priamy predaj**

1) Obec zverejní svoj zámer predať majetok priamym predajom najmenej na 15 dní na úradnej tabuli obce, na internetovej stránke obce resp. inými prostriedkami. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov.

2) Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku, ak sa realizuje priamym predajom, schvaľuje obecné zastupiteľstvo. To isté platí ak sa realizuje priamym predajom prevod vlastníctva k hnutel'nému majetku, ak zostatková cena takéhoto majetku je vyššia ako 3 000 EUR. Ak hodnota hnutel'ného majetku je nižšia ako 3 000 EUR vrátane, prevod vlastníctva priamym predajom schvaľuje starosta.

3) Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota tohto majetku stanovená podľa osobitného predpisu presahuje sumu 20 000 EUR.

4) Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku nesmie byť v deň schválenia priameho predaja staršie ako šesť mesiacov. Obec je povinná zabezpečiť ohodnotenie/ocenenie nehnuteľnosti alebo hnuiteľnej veci/podľa znaleckého posudku.

5) Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v obci:

- a) starostom obce;
- b) poslancom obecného zastupiteľstva;
- c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou;
- d) zamestnancom obce;
- e) hlavným kontrolórom obce;
- f) blízkou osobou a osobám uvedených pod písmenom a) až f).

6) Obec taktiež 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 kontrolného orgánu je osoba uvedená v predchádzajúcom odseku. To neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec, alebo v ktorej má obec obchodný podiel.

7) Cenovú ponuku predloží záujemca na predpísanom tlačive a musí obsahovať predpísané prílohy stanovené vo vyhlásení priameho predaja spolu s Čestným vyhlásením, že nie je osobou blízkou osobám uvedených v ods. 5.

8) Limit hodnoty hnuiteľnej veci pre výnimku z povinnosti prevádzať ju obchodnou verejnou súťažou, dražbou alebo z dôvodu hodného osobitného zreteľa, je 5 000 Eur. (§ 9a ods. 15, čl. I bod 10).

### **E) Prípád hodný osobitného zreteľa**

1) Za dôvody hodné osobitného zreteľa pri prevode majetku bude obec považovať najmä:

- a) prevod nehnuteľnosti v prípade verejného záujmu (zámena, predaj) alebo realizácie záujmov obce,
- b) prevod príľahlých pozemkov k pozemkom vo vlastníctve žiadateľa do výmery 300 m<sup>2</sup> ocenených cenou obvyklou v danej lokalite,
- c) prevod nehnuteľnosti na účely poskytovania starostlivosti zariadeniu sociálnych služieb, zdravotníckemu zariadeniu, škole alebo školskému zariadeniu, ak ide o právnickú osobu, ktorá nie je podnikateľom a najmenej .3 .roky vykonáva túto činnosť,
- d) prevod na iný účel, o ktorom rozhodne obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
- e) *Prevod vlastníckeho práva k verejným vodovodom a verejným kanalizáciám vrátane ich súčastí a príslušenstva na nadobúdateľa, ktorým môže byť iba subjekt verejného práva v zmysle príslušných právnych predpisov, zohľadňujúc ako dôsledok tohto prevodu efektívnejšie využívanie a rozvoj tejto infraštruktúry pri hromadnom zásobovaní obyvateľov pitnou vodou a hromadnom odvádzaní odpadových vôd, ale rovnako aj skutočnosť, že nadobúdateľ prevezme plnenie všetkých povinností zaväzujúcich vlastníka tejto infraštruktúry podľa právnych predpisov a bude povinný znášať náklady spojené s vlastníctvom tejto infraštruktúry (napr. náklady na prevádzku, údržbu, revízie alebo opravy vrátane nákladov na rekonštrukčné a modernizačné práce,*

f) Obec je oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania v súlade s § 9a ods. 16 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí aj v prípade, ak obec prevádza vlastnícke právo k verejným vodovodom a verejným kanalizáciám vrátane ich súčastí a príslušenstva podľa [doplniť odkaz na zásady určujúce tento prevod vlastníckeho práva ako dôvod hodný osobitného zreteľa] a ak sa takýmto prevodom zabezpečí efektívnejšie využívanie verejných vodovodov a verejných kanalizácií alebo zníženie administratívneho zaťaženia obce spočívajúceho v plnení zákonných povinností, alebo sa dosiahne úspora finančných prostriedkov obce predstavujúcich prevádzkové a investičné náklady v zmysle príslušných právnych predpisov alebo zmluvných záväzkov obce.

2) Za dôvody hodné osobitného zreteľa sa pri nájmoch majetku bude považovať najmä:

a) nájom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nájomcu vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou alebo nájom pozemku zabezpečujúceho prístup k tejto stavbe,

b) nájom pozemku za účelom výstavby komunikácií, chodníkov a parkovísk, ktoré po vybudovaní zostanú verejne prístupné,

c) nájom pozemku pod stavbami slúžiacich poskytovateľom sociálnych služieb a rôznym inštitúciám, ktoré na riešení problémov v sociálnej oblasti participujú, pozemky pod stavbami školských, telovýchovných a športových zariadení,

d) nájom za účelom zriadenia záhrad na príľahlých pozemkoch pri rodinných domoch,

e) nájom za účelom zriadenia staveniska,

f) nájom stavieb (časti stavieb) a nebytových priestorov slúžiacich poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych, kultúrnych a iných verejnoprospešných služieb,

g) nájom stavieb (časti stavieb) a nebytových priestorov, u ktorých bola ukončená doba nájmu a nájomca má záujem o jej predĺženie (napr. z dôvodu vložených investícií do majetku obce alebo priestory po skončení nájmu by mali ostať nevyužitú a pod.),

h) dlhodobý prenájom objektov vo vlastníctve obce vyžadujúcich komplexnú rekonštrukciu, i) nájom na iný účel, o ktorom rozhodne obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

3) V prípade, ak sa bude prevod alebo nájom uskutočňovať ako prípad hodný osobitného zreteľa, o zverejnení zámeru previesť majetok týmto spôsobom rozhodne starosta obce,

4) V zmysle § 9a ods. 15, čl. I bod 10 OSOBITNÝ ZRETEL':

osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce zámer previesť majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom“, všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom,

a) znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov

b) znalecký posudok 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.

## **F) Záměna majetku**

1) K záměne 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 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 predpis.

2) Pri zámene majetku sa primerane použijú ustanovenia týchto zásad, pričom sa vždy prihliada k tomu, aby takýto postup nebol v rozpore s ustanoveniami týchto zásad upravujúcim podmienky nadobúdania majetku do vlastníctva obce.

3) Zámena nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce za hnutel'ný majetok je neprípustná.

### **G) Dočasné užívanie majetku - výpožička**

1) Dočasným užívaním majetku vo vlastníctve obce sa rozumie jeho prenájom, výpožička alebo užívanie poľovného revíru pre výkon práva poľovníctva.

2) Prenájom majetku je jeho prenechanie do dočasného užívania iným osobám za odplatu a to na základe zmluvy a za podmienok stanovených osobitným predpisom a týmito zásadami.

3) Prenájom majetku môže byť :

a) krátkodobý t. j. trvajúci max. 10 dní v kalendárnom mesiaci,

b) na dobu určitú t. j. zmluvou ohraničený začiatok a koniec nájmu, maximálne však na dobu 10 rokov

c) na dobu neurčitú.

4) Ak tieto zásady alebo osobitné predpisy neustanovujú inak, obec pri prenájme majetku o ktorom bolo rozhodnuté, že sa stal prebytočným alebo neupotrebitel'ným, postupuje primerane podľa ustanovení týchto zásad a to najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenecháva do nájmu na dohodnutý účel rovnaký alebo porovnateľný majetok, okrem

a) hnutel'ných vecí vo vlastníctve, ktorých zostatková cena je nižšia ako 3 000 EUR vrátane;

b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci; c) prenájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený.

5) Zámer prenajať majetok spôsobom podľa predchádzajúceho odseku 4) je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním takéhoto nájmu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

6) O prenájme majetku vo vlastníctve obce, ktorý bol v súlade s ustanovením týchto zásad príslušným orgánom obce vyhlásený za prebytočný, prípadne neupotrebitel'ný, rozhoduje starosta a je oprávnený uzatvárať nájomné zmluvy bez schvaľovania mestským zastupiteľstvom v týchto prípadoch :

a) pri nájmoch nehnuteľného majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom nepresiahne 1 rok.

8) Výpožičkou majetku je jeho prenechanie do bezplatného užívania iným osobám po dohodnutú dobu a za podmienok podľa osobitného predpisu a týchto zásad.

9) Obec môže svoj majetok, o ktorom bolo rozhodnuté, že sa stal prebytočným alebo neupotrebitel'ným, dať aj do výpožičky. Vo veciach výpožičky prebytočného nehnuteľného majetku, prebytočného a neupotrebitel'ného hnutel'ného majetku do hodnoty 3 000,- Eur vrátane má oprávnenie uzatvárať zmluvu starosta, pokiaľ sa jedná o majetok daný do správy je oprávnený uzatvárať zmluvu správca po

predchádzajúcom písomnom súhlase starostu. Zmluvu o výpožičke je možné uzatvoriť maximálne na dobu 5 rokov.

10) Z dôvodov plnenia úloh obce môže obec dať do výpožičky aj majetok, ktorý nebol vyhlásený za prebytočný, prípadne neupotrebitelný. Pri rozhodovaní o výpožičke takéhoto majetku sa postupuje spôsobom podľa predchádzajúceho odseku.

## **Článok VI**

### **Nájom majetku obce**

(1) Majetok obce možno prenechať do dočasného užívania formou nájmu, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.

(2) Pri nájme majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

(3) Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí] môže byť najmä objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prenájmu majetku obce, napríklad reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa, riziko špekulatívneho konania, malá výmera alebo neprístupnosť žiadaného pozemku, nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy nájmu majetku obce a pod.

(4) Pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné výšku nájomného znížiť len v prípade, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako výnos z tohto nájmu, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa respektíve verejno-prospešného účelu.

Pri prenechaní nájmu sa primerane použije § 9a ods.2 – 8 a 10 – 14 zákona o majetku obcí, ustanovenie ods.1 sa nepoužije pri nájme:

a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce ktorej zostatková hodnota je nižšia ako 3 000 eur,

b) majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,

c) nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku, občianskemu združeniu, registrovanej organizácii (ako napr. ČK, DZH, rybársky zväz, a iné...) ktoré plnia verejnoprospešný účel ako formu investičnej pomoci,

d) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodlo obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov ak sú splnené podmienky:

1. všeobecnú hodnotu nájmu obec zverejní na úradnej tabuli alebo webovom sídle
2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia
3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom.

Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné aké je obvyklé. Zmluva o nájme musí obsahovať aj inflačnú doložku.

Podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa; ak je pri dôvode hodného osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel.

Súťažné prostredie sa nebude vytvárať ani v prípade majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 Eur [§ 9aa ods. 2 písm. c), čl. I bod 11 ].

a) Prenájom ako osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce,

b) zámer prenajať majetok obce cez osobitný zreteľ musí byť zverejnený aj „iným vhodným spôsobom,

c) všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom,

d) znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu starší ako deväť mesiacov,

e) znalecký posudok sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 Eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci (pričom zákon č. 401/1990 Zb. môžu stanoviť iné cenové stropy).

Obec je povinná prenechať majetok obce do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenehávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci. (§ 9aa ods. 3, čl. I bod 11) Výnimkou je nájom nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku občianskemu združeniu, registrovanej organizácii ako formy investičnej pomoci a nájom majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Pre určenie výšky nájomného podľa vyššie uvedených kritérií potom platí, že sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu (§ 9aa ods. 4, čl. I bod 11 ), pričom:

a. hodnota nájomného sa zaratúva bez dane z pridanej hodnoty, ak sa táto uplatňuje,

b. hodnota nájomného prijímaná spoluvlastníkmi predmetu sa rozpočítava podľa veľkosti ich podielov; ak veľkosti podielov nie sú určené alebo ich nemožno určiť, považujú sa za rovnaké,

c. prijímané hodnoty nájomného na základe viacerých zmlúv sa nesčítavajú,

d. do hodnoty nájomného sa zaratúva aj predĺženie trvania zmluvy na dobu určitú, ak nájomná zmluva umožňuje jednostranné predĺženie jej trvania,

e. zmluvné sankcie a náklady spojené s užívaním majetku obce sa nezohľadňujú,

f. sa predpokladá, že bude poskytnutá najvyššia možná hodnota plnenia z nájomnej zmluvy.

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

## **B) Osobitné ustanovenia o nájme**

- 1) V prípadoch prenájmu, o ktorých rozhodlo obecné zastupiteľstvo, môže starosta obce rozhodnúť o zmene podmienok nájmu výlučne vtedy, ak zmenou nedôjde k zmene v osobe nájomcu, k zníženiu stanovenej ceny nájmu (neplatí ak dôjde k zmenšeniu rozsahu predmetu nájmu a obdobných dôvodov, napr. časť predmetu nájmu sa prevedie na tretie osoby), prípadne k zmene doby trvania nájmu z doby určitej na dobu neurčitú. Starosta je v takýchto prípadoch zároveň oprávnený aj ukončiť prenájom a to aj pred uplynutím doby trvania nájmu stanovenej zastupiteľstvom.
- 2) V prípadoch prenájmu, o ktorých rozhodlo zastupiteľstvo je starosta u toho istého nájomcu taktiež oprávnený predĺžiť zastupiteľstvom stanovenú dobu trvania nájmu a to aj opakovane. Predĺženie nájmu však v takomto prípade nesmie trvať dlhšie ako 5 rokov. Ustanovenie predchádzajúceho odseku nie je týmto ustanovením dotknuté.
- 3) Vo veciach výpožičky, o ktorej rozhoduje zastupiteľstvo, nie je starosta oprávnený rozhodovať o zmene stanovených podmienok výpožičky.

## **Článok VII 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 nevyožiteľná (napr. z dôvodu, že je premlčaná, je sporná a pod.), prípadne jej vymáhanie je neefektívne, je možné rozhodnúť o trvalom upustení od jej vymáhania a jej odpísania [článok 2 ods. 1 písm. h) týchto zásad].

(5) Vymáhanie daňových pohľadávok sa riadi osobitným predpisom[4].

#### Nakladanie s pohľadávkami obce

Súčasťou hospodárenia a nakladania s majetkom vo vlastníctve obce je aj hospodárenie s pohľadávkami vo vlastníctve obce.

Obec a správcovia (ďalej len „správca pohľadávky“) sú povinní uplatňovať práva z pohľadávok tak, aby k ich vyrovnaní došlo najneskôr v posledný deň lehoty ich splatnosti.

3) Pokiaľ k vyrovnaní pohľadávky zo strany dlžníka v lehote jej splatnosti nedôjde, je obec prípadne príslušný správca, povinný pristúpiť k vymáhaniu takejto pohľadávky prostredníctvom príslušných orgánov. Súčasne s pohľadávkou je obec, prípadne príslušný správca povinný vymáhať aj príslušenstvo pohľadávky, ktorým sú úroky a poplatky z omeškania, prípadne iné spôsoby zabezpečenia pohľadávky napr. zmluvné pokuty dohodnuté pre prípad omeškania.

Ak je pohľadávka prechodne nevyožiteľná, je obec prípadne príslušný správca oprávnený dočasne upustiť od jej vymáhania, je však povinný jej vymožitelnosť zabezpečiť tak, aby nedošlo k jej premlčaniu, prípadne k zániku práva. Len čo odpadnú dôvody dočasného upustenia od vymáhania pohľadávky, je obec resp. príslušný správca povinný vykonať všetky úkony smerujúce k jej vymoženiu. Správca pohľadávky túto skutočnosť písomne zdokumentuje v spise.

5) Ak osobitný zákon alebo tieto zásady neustanovuje inak, obec prípadne príslušný správca môže na písomné požiadanie dlžníka, ktorý nemôže svoj dlh riadne a včas plniť, uzavrieť s dlžníkom dohodu o splátkach. Dohodu o splátkach uzatvára starosta alebo štatutárny zástupca správcu. Dohoda môže byť uzatvorená maximálne na dobu 3 roky. Takáto dohoda môže byť vyhotovená aj formou notárskej zápisnice podľa osobitných predpisov.

Správca pohľadávky môže uzatvoriť s dlžníkom písomnú dohodu o splátkach ak: a) dlžník svoj dlh písomne uznal alebo ide o pohľadávku priznanú právoplatným rozhodnutím súdu b) dlžník z dôvodu zhoršenia vlastnej ekonomickej alebo sociálnej situácie nemôže pohľadávku uhradiť.

Ak so zreteľom na všetky okolnosti sa preukáže, že pohľadávka je nevyožiteľná, prípadne, že jej ďalšie vymáhanie by bolo nevhodné, možno od vymáhania pohľadávky upustiť.

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 neehospodárne;

e) ak pohľadávka voči fyzickej osobe - podnikateľovi alebo právnickej osobe je nedobytná, z dôvodu jej zániku bez právneho nástupcu, z dôvodu, že konkurzné konanie voči takejto osobe bolo zastavené pre jej nemajetnosť, alebo v prípade zastavenia exekučného konania pre nedostatok majetku dlžníka.

f) ak súdny poplatok vysoko prevyšuje majetkový nárok obce. O upustení od vymáhania trvale nevyožiteľnej pohľadávky voči fyzickej osobe, fyzickej osobe – podnikateľovi alebo právnickej osobe rozhoduje:

a) štatutárny orgán správcu, ak účtovná hodnota pohľadávky sa rovná alebo je nižšia ako 1 000 EUR vrátane

b) starosta, ak účtovná hodnota pohľadávky nepresahuje čiastku 1 000 EUR vrátane

c) obecné zastupiteľstvo, ak účtovná hodnota pohľadávky je vyššia ako 1 000 EUR.

9). Upustiť od vymáhania pohľadávky nie je prípustné, ak vznikla v súvislosti s úmyselnou trestnou činnosťou.

10) Pohľadávku je možné započítať jednostranným právnym úkonom voči dlžníkovi, o čom bude druhá strana písomne upovedomená, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Vzájomné započítanie pohľadávky je možné písomnou dohodou.

11) Rozhodnutie o trvalom upustení od vymáhania pohľadávky musí obsahovať najmä právny dôvod vzniku pohľadávky, výšku pohľadávky a dôvod upustenia od vymáhania pohľadávky. Na vydanie rozhodnutia o trvalom upustení pohľadávky sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní. Dlžník sa o trvalom upustení od vymáhania pohľadávky neupovedomuje, iba v prípade, že o to písomne požiada.

## **Článok VIII**

### **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.

Pri nakladaní s cenným papiermi podľa § 9ab) ods.2 zákona o majetku obcí nie je prípustné postupovať pri nakladaní s cenným papiermi niektorou s foriem výnimočného spôsobu prevodu, a to vrátane dôvodu hodného osobitného zreteľa (§9a ods.15 zákona o majetku obcí).

## **Článok IX**

### **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 X

### 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 neupotrebitelného majetku obce, ak o tom nerozhoduje obecné zastupiteľstvo.

(3) Každý návrh na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitelného majetku musí byť riadne odôvodnený, pričom musí obsahovať jeho popis, obstarávaciu a zostatkovú hodnotu, návrh na naloženie s ním (likvidácia, predaj a pod.).

(4) Neupotrebitelnosť majetku obce sa dokumentuje najmä dôkazmi o jeho neupotrebitelnosti (napríklad znalecký posudok, odborné vyjadrenie). Majetok je prebytočný, ak ho obec nemôže dočasne použiť na plnenie svojich úloh (nemá preň iné využitie).

(4) V prípade škodovej udalosti na majetku obce sa tiež skúma miera zavinenia a možnosť vymáhania náhrady škody.

## Článok XI

### Nakladanie s prebytočným a neupotrebitelným majetkom obce

Prebytočným a neupotrebitelným majetkom obce

Prebytočným majetkom je hnutelný a nehnuteľný majetok vo vlastníctve obce, ktorý obec trvale alebo prechodne nevyužíva na plnenie svojich úloh a ktorý je nefunkčný, je odpadom určeným na spracovanie alebo zneškodnenie;

2) O prebytočnosti nehnuteľného majetku vždy rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

a) zastupiteľstvo, ak zostatková hodnota takéhoto majetku je vyššia ako 3 000 EUR

b) starosta, ak zostatková hodnota takéhoto majetku sa rovná alebo je nižšia ako 3 000 EUR

3) Neupotrebitelným majetkom je hnutelný majetok vo vlastníctve obce, ktorý pre svoje úplné fyzické alebo morálne opotrebenie alebo poškodenie, prípadne pre svoju zastaralosť alebo nehospodárnosť prevádzky už nemôže slúžiť svojmu účelu. Neupotrebitelným majetkom je aj nehnuteľný majetok vo vlastníctve obce pozostávajúci zo stavieb, ktoré vzhľadom k svojmu opotrebeniu resp. poškodeniu nemôžu slúžiť svojmu účelu a ich rekonštrukcia by vzhľadom na rozsah opotrebenia resp. poškodenia predstavovala nehospodárne nakladanie s finančnými prostriedkami obce v zmysle osobitného predpisu.

4) O neupotrebitelnosti nehnuteľného majetku vždy rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

O neupotrebitelnosti hnutelného majetku rozhoduje :

a) zastupiteľstvo, ak zostatková hodnota takéhoto majetku je vyššia ako 3 000 EUR;

b) starosta obce, ak zostatková hodnota takéhoto majetku sa rovná alebo je nižšia ako 3 000 EUR vrátane.

5) O prebytočnom nehnuteľnom a o prebytočnom a neupotrebitelnom hnutelnom majetku obec vedie operatívnu evidenciu podľa Organizačného poriadku.

6) Vo veci rozhodovania a prebytočnosti, prípadne neupotrebitelnosti majetku obce zvereného do správy jednotlivým správcom sa postupuje spôsobom podľa týchto zásad s tým, že návrh na vyhlásenie takéhoto majetku za prebytočný resp. neupotrebitelný podáva príslušnému orgánu obce alebo orgánu správcu.

#### A) Nakladanie s prebytočným a neupotrebitelným majetkom

1) Vlastnícke právo k majetku vo vlastníctve obce, ktorý sa stal pre obec prebytočným, môže obec za podmienok stanovených týmito zásadami previesť na iné osoby a to formou predaja, zámeny alebo darovaním. Obec taktiež môže majetok, ktorý bol spôsobom podľa týchto zásad vyhlásený za prebytočný prenechať iným osobám do prenájmu prípadne výpožičky.

2) S majetkom vo vlastníctve obce, o ktorom bolo rozhodnuté, že sa stal neupotrebitelným, môže obec za podmienok stanovených týmito zásadami naložiť rovnakým spôsobom ako je uvedené v predchádzajúcom odseku.

4) S neupotrebitelným hnutelným majetkom, s ktorým vzhľadom k jeho stavu nie je možné naložiť spôsobom podľa odseku 1), je obec oprávnená naložiť tak, že pristúpi k jeho likvidácii. Pri likvidácii tohto majetku sa postupuje spôsobom stanoveným internými predpismi.

5) V prípade, že neupotrebitelným majetkom obce je stavba, s ktorou vzhľadom k jej technickému stavu nie je možné naložiť spôsobom uvedeným v ods. 1), pristúpi obec k jej odstráneniu, pričom s použiteľným stavebným materiálom z asanovanej stavby naloží spôsobom ako s prebytočným prípadne neupotrebitelným hnutelným majetkom.

6) Hnutelný majetok vo vlastníctve obce, ktorý bol vyhlásený za prebytočný prípadne neupotrebitelný, spôsobom podľa týchto zásad môže obec bezodplatne previesť.

7) O bezodplatnom prevode hnutelného majetku rozhoduje zastupiteľstvo, ak zostatková cena takéhoto majetku je vyššia ako 3 000 EUR. Ak zostatková cena takéhoto majetku je nižšia ako 3 000 EUR vrátane, rozhoduje o jeho darovaní starosta obce.

8) Darovať nehnuteľný akýkoľvek majetok vo vlastníctve obce nie je prípustné.

## Článok XI

### Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Kuchyňa sú záväzné pre starostu, poslancov obecného zastupiteľstva, pracovníkov obecného úradu a správcov majetku obce.

(2) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Kuchyňa boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Kuchyňa č. 4/25 zo dňa 06.05.2025 a nadobúdajú účinnosť dňa 06.05.2025