

# Obec Čereňany



## Interná smernica č. 01/2024 Zásady hospodárenia s majetkom obce

Schválená na zasadnutí obecného zastupiteľstva dňa 15.01.2024 uznesením č. 14/2024

Názov a sídlo organizácie	Obec Čereňany
Poradové číslo vnútorného predpisu	01/2024
Vypracoval :	Ing. Richard Masný, PhD.
Schválil :	Ing. Richard Masný, PhD.
Dátum vyhotovenia vnútorného predpisu	21.12.2023
Účinnosť vnútorného predpisu od	01.02.2024
Ruší sa vnútorný predpis	číslo: 4/2014 zo dňa: 18.03.2014
Prílohy	

Obecné zastupiteľstvo v Čereňanoch 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 Čereňany (v texte ďalej ako „obec“).

## Obsah

PREDMET ÚPRAVY.....	3
Článok 1.....	3
Vymedzenie pojmov.....	3
Článok 2.....	3
Nadobudnutie majetku do vlastníctva obce.....	3
Článok 3.....	4
Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce.....	4
Článok 4.....	5
Správa majetku obce.....	5
Článok 5.....	6
Niektoré ustanovenia o prevodoch majetku obce.....	6
Článok 6.....	6
Prevody vlastníctva majetku obce.....	6
Článok 7.....	8
Prevod vlastníctva na základe obchodnej verejnej súťaže.....	8
Článok 8.....	11
Prevod vlastníctva na základe priameho predaja.....	11
Článok 9.....	13
Prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa.....	13
Článok 10.....	16
Prenechávanie majetku obce do užívania.....	16
Článok 11.....	17
Nájom majetku obce.....	17
Článok 12.....	20
Nájom majetku na základe obchodnej verejnej súťaže.....	20
Článok 13.....	20
Nájom majetku na základe priameho nájmu.....	20
Článok 14.....	20
Nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.....	20
Článok 15.....	23
Výpožička majetku obce.....	23
Článok 16.....	23
Pohľadávky obce.....	23
Článok 17.....	24
Nakladanie s cennými papiermi.....	24
Článok 18.....	24
Uplatňovanie práv spoločníka v právnických osobách s účasťou obce.....	24
Článok 19.....	24
Vyradenie majetku obce a likvidácia škôd na majetku obce.....	24
Článok 20.....	24
Spoločné a záverečné ustanovenia.....	24

## **PREDMET ÚPRAVY**

1. Obec Čereňany je samosprávny územný celok Slovenskej republiky, je právnickou osobou, ktorá za podmienok stanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a so svojimi finančnými zdrojmi.
2. Tieto Zásady upravujú najmä podmienky nadobúdania a prevodu majetku obce Čereňany (ďalej len „obec“), postup prenechávania majetku obce do užívania (vrátane nebytových priestorov), nakladanie s cennými papiermi, kritériá na určenie majetku za prebytočný a neupotrebitelný, podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevode majetku obce z dôvodu hodného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, dôvody hodné osobitného zreteľa a podmienky nakladania s pohľadávkami a inými majetkovými právami obce. Tieto Zásady sú záväzné pre obec, všetky jej orgány a organizačné zložky, ako aj pre obecné právnické osoby.
3. Tieto Zásady hospodárenia s majetkom obce sa nevzťahujú na nakladanie s finančnými prostriedkami obce, ktoré sa riadia schváleným rozpočtom, na nakladanie s bytmi vo vlastníctve obce, ktoré sa riadia osobitnými zásadami a na predaj bytov do osobného vlastníctva podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

### **Článok 1**

#### **Vymedzenie pojmov**

1. Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.
2. Prebytočným 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. Neupotrebitelným je majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť nemôže už slúžiť svojmu pôvodnému účelu.

### **Článok 2**

#### **Nadobudnutie majetku do vlastníctva obce**

1. Obec môže nadobudnúť ďalší majetok kúpou, zámennou zmluvou, darovaním (bezodplatný prevod), rozhodnutím orgánu štátu a vlastnou investičnou (stavbou, rekonštrukciou, modernizáciou, technickým zhodnotením objektov a budov alebo v súlade so zmluvnými

vzťahmi v prípade združenia prostriedkov s inými právnickými alebo fyzickými osobami) a podnikateľskou činnosťou (majetkovou účasťou pri podnikaní iných právnických alebo fyzických osôb alebo peňažnými alebo vkladmi do obchodných spoločností v súlade s Obchodným zákonníkom alebo iných organizácií v zmysle osobitných právnych predpisov). ďalší majetok nadobudnutý správcom majetku obce, alebo inou právnou formou.

2. Nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku podlieha vždy schváleniu obecným zastupiteľstvom.
3. Nadobúdanie hnutel'nych vecí nad 3 000,00 € schvaľuje obecné zastupiteľstvo. Nadobúdanie hnutel'nych vecí do hodnoty 3 000,00 € patrí do právomoci starostu obce.
4. Obec môže nadobúdať veci aj bezodplatne – prijať dar. O prijatí daru do 1 500,00 € rozhoduje starosta, nad 1 500,00 € rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

### **Článok 3**

#### **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[1],
  - c. podmienky obchodnej verejnej súťaže,
  - d. prevody vlastníctva hnutel'neho majetku obce na základe právnych úkonov, ktorého zostatková cena je 5 000 € a viac,
  - e. zverenie majetku obce do správy správcovi v prípade hnutel'neho majetku nad hodnotu 3 500,00 € 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'neho majetku nad hodnotu 3 500,00 €,
  - h. odpustenie, odpis, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 20,00 €,
  - 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 neupotrebitelnosti hnuťnej veci podľa tohto písmena v hodnote 3 500 € alebo nižšej bude v súlade s § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí rozhodovať starosta obce

- k. nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce,
  - l. nadobudnutie hnuťnej veci, ktorej obstarávacía cena je vyššia ako 3000,00 €
  - 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. zriadenie záložného práva alebo predkupného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnuťný majetok obce v zostatkovej hodnote nad 3 500,00 €,
  - s. prijatie úveru, pôžičky alebo iného návratného zdroja financovania,
  - t. prevzatie záväzku z úveru, dlhu alebo inej pôžičky právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
  - u. zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor,
  - v. koncesné zmluvy na stavebné práce alebo služby,
  - w. iné, vyššie neuvedené prípady nakladania s majetkovými právami obce nad hodnotu 3 500,00 €.
2. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, pokiaľ nie je právnym predpisom ustanovené, že rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

## **Článok 4**

### **Správa majetku obce**

1. Obec môže dať svoj majetok do správy správcovi, ktorým je rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená obcou.
2. Zverenie majetku do správy sa vykonáva písomnou zmluvou a písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí majetku.

3. Obec môže poveriť výkonom správy aj iný subjekt ako správcu, a to na základe nepomenovanej zmluvy podľa predpisov obchodného práva.
4. Majetok, ktorý nie je v správe žiadneho správcu, spravuje obecný úrad.
5. Obec môže správcovi odňať správu majetku, ak:
  - a. správca riadne nevykonáva svoje povinnosti a napriek upozorneniu nedošlo k náprave,
  - b. ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku.

## **Článok 5**

### **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.

## **Článok 6**

### **Prevody vlastníctva majetku obce**

1. Všetky náležitosti a postupy týkajúce sa prevodu vlastníctva majetku obce, ktoré neupravujú tieto Zásady, sa vykonávajú v zmysle ustanovení zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Vlastnícke právo k hnutel'nému majetku možno previesť najmä, nie však výlučne kúpnu zmluvou, darovacou zmluvou alebo zámennou zmluvou. Obec bude postupovať pri prevode vlastníctva svojho hnutel'ného majetku na iný subjekt podľa článku 6 ods. 7 týchto zásad, okrem takého hnutel'ného majetku, ktorého zostatková cena je nižšia ako 5.000 €, o ktorom rozhodne starosta obce.
3. O prevodoch **hnutel'ného** majetku rozhodujú :

- a) **starosta obce** pri zostatkovej cene jednotlivej veci **nižšej ako 3 000 Eur**,
  - b) **obecné zastupiteľstvo** pri zostatkovej cene jednotlivej veci **vyššej ako 3 000 Eur**.
4. V prípade prevodov hnutel'ného majetku obecnou právnickou osobou má štatutárny zástupca tejto právnickej osoby takú rozhodovaciu právomoc, ako starosta obce podľa odseku 3 tohto článku.
5. V prípadoch, kde sa vyžaduje na nadobudnutie majetku alebo na prevod vlastníctva majetku súhlas obecného zastupiteľstva podľa článkov 2 a 6 týchto Zásad, obecné zastupiteľstvo schvaľuje formou uznesenia podstatné náležitosti zmluvného nadobúdania majetku alebo zmluvného prevodu majetku.  
Týmito podstatnými náležitosťami sa rozumejú najmä: konkrétne zmluvné strany, predmet zmluvy, kúpna cena, cena diela alebo inej hodnoty predmetu zmluvy, ako aj zmluvné podmienky prevodu, ktorými sú nadobúdatelia viazaní.
6. Prevody vlastníctva **nehnutel'ného** majetku na iné právnické a fyzické osoby podliehajú vždy schváleniu obecným zastupiteľstvom po prípadnom predchádzajúcom prerokovaní tohto prevodu nehnuteľného majetku v komisiách zriadených pri obecnom zastupiteľstve. Na základe návrhu starostu obce, môže byť prevod nehnuteľného majetku schválený obecným zastupiteľstvom aj bez predchádzajúceho prerokovania v komisiách zriadených pri obecnom zastupiteľstve. Prevody majetku obce nesmú byť uzavreté s fyzickou alebo právnickou osobou v prípade, že žiadateľ má nesplnené záväzky voči obci. V prípade právnickej osoby sa uvedené vzťahuje aj na všetky osoby uvedené v príslušných registroch (napr. obchodný register, živnostenský register a pod.).
7. Prevody **nehnutel'ného** majetku obce sa vykonávajú nasledovne:
- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
  - b) dobrovoľnou dražbou,
  - c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu, ktorá neprevyšuje 40 000,- Eur.
8. Obec zverejní zámer predat' majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa ods. 7 písm. a) a písm. b), uvedie obec v oznámení na internetovej stránke podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.
9. Náklady na vyhotovenie geometrických plánov a znaleckých posudkov znáša kupujúci, s ktorým bude uzatvorená kúpna zmluva. Žiadateľ o kúpu súčasne so žiadosťou predloží aj tlačivo „Prehlásenie o záväzkoch a iných povinnostiach“ s úradne osvedčeným podpisom, ktorým žiadateľ prehlási:
- a) že k dnešnému dňu nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti voči obci Čereňany
  - b) že v prípade schválenia predaja uhradí obci náklady na vyhotovenie znaleckého posudku (ďalej ZP), prípadne geometrického plánu (ďalej GP), pokiaľ ich vypracovanie zabezpečí obec a taktiež poplatky súvisiace s návrhmi na vklad do katastra nehnuteľností, a to vo forme kolkov
  - c) že v prípade, ak z vlastného rozhodnutia nepristúpi k uzavretiu zmluvy, uhradí obci všetky skutočne vynaložené náklady za vyhotovenie ZP, prípadne GP,
  - d) že uhradí obci všetky skutočne vynaložené náklady v prípade, ak od žiadosti odstúpi v priebehu jej vybavovania.

10. Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode:
- nehnutelného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov),
  - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
  - podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo (napríklad § 140 Občianskeho zákonníka),
  - hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5000 Eur (zákonný limit),
  - nehnutelného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci (§ 17 ods. 1 písm. f) zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch),
  - majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
    - 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,
    - osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
    - všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom (Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku), ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako 9 mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 Eur (zákonný limit pre obec s počtom obyvateľov pod 30 000) na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.
11. Pri prevode majetku obce podľa vyššie uvedeného je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku obce podľa písm. e) a f) odseku 10 tohto článku, kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 10 písm. f) tretieho bodu.

## Článok 7

### Prevod vlastníctva na základe obchodnej verejnej súťaže

- Obecné zastupiteľstvo môže rozhodnúť o prevode vlastníctva majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“), kde obec postupuje podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov s použitím ustanovení § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, podľa týchto Zásad a podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže schválených obecným zastupiteľstvom. V prípade prevodu vlastníctva



- nehnutelného majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže bude obcou vyhlásená súťaž o predloženie najvýhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy na prevod majetku s podmienkami schválenými obecným zastupiteľstvom.
2. Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže sa zverejní vždy minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie súťažných návrhov, pričom oznámenie bude zverejnené počas celej doby určenej na predkladanie súťažných návrhov na úradnej tabuli obce, na CUET, na webovom sídle obce a iným vhodným spôsobom (spolu s uvedením miesta, kde sú zverejnené podmienky tejto súťaže v celom znení).
  3. Oznámenie o vyhlásení obchodnej verejnej súťaže musí obsahovať presné termíny s uvedením dňa a hodiny predkladania súťažných návrhov.
  4. Účastníkmi súťaže môžu byť právnické osoby alebo fyzické osoby staršie ako 18 rokov, spôsobilé na právne úkony. V prípade, ak sa jeden účastník chce zúčastniť viacerých súťaží na prevod vlastníctva majetku obce, podáva na každú súťaž samostatný návrh. Účastník súťaže alebo skupina účastníkov môže podať do súťaže iba jeden návrh. V prípade, ak sa jednej súťaže chce zúčastniť viac osôb a majú záujem o prevod vlastníctva majetku obce do spoluvlastníctva, podávajú spoločný návrh.
  5. Účastníci, ktorí majú aktivovanú elektronickú schránku, majú povinnosť podať súťažný návrh spolu s prílohami cez elektronickú schránku, v opačnom prípade sa na ich súťažný návrh nebude v obchodnej verejnej súťaži prihliadať a bude zo súťaže vylúčený. Účastníci, ktorí nemajú aktivovanú elektronickú schránku sú oprávnení podať súťažný návrh spolu s prílohami v listinnej podobe.
  6. Účastníci súťaže nemajú nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.
  7. Účastník súťaže je povinný predložiť súťažný návrh (kúpnu zmluvu) s úradne osvedčeným podpisom a všetkými povinnými náležitosťami. Súťažný návrh a všetky povinné náležitosti podávané do elektronickej schránky obce, musia spĺňať náležitosti v zmysle zákona č. 305/2013 Z.z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o e-Governmente) v znení neskorších predpisov.
  8. Návrh doručený účastníkom súťaže možno odvolať, doplniť alebo meniť len v termíne určenom na predkladanie súťažných návrhov, ak obecné zastupiteľstvo v podmienkach OVS neurčí inak.
  9. Po uplynutí určeného termínu na predkladanie súťažných návrhov, nie je možné predložený súťažný návrh odvolať, dopĺňať, meniť.
  10. Obec si v prípade potreby vyhradzuje právo na vysvetlenie súťažných návrhov účastníkmi súťaže. Obec si vyhradzuje právo odmietnuť všetky doručené návrhy v prípade, ak to uzná za vhodné. Obec si vyhradzuje právo uverejnené podmienky súťaže zmeniť alebo súťaž zrušiť.
  11. Obec môže rozhodnúť o povinnosti zložiť zábezpeku. Táto povinnosť musí byť uvedená v podmienkach súťaže.
  12. Do 10 pracovných dní po uplynutí lehoty na predkladanie súťažných návrhov komisia vytvorená starostom obce, (ďalej len „komisia OVS“) skontroluje súťažné návrhy:
    - a) doručené v listinnej podobe, a to neporušenosť doručených obálok, vykoná ich otvorenie a následne skontroluje predpísané náležitosti návrhov v zmysle schválených podmienok obecným zastupiteľstvom,

- b) doručené v elektronickej podobe, a to neoboznámenie sa s obsahom doručeného súťažného návrhu (t.j. doručený návrh nebol otvorený v elektronickej schránke a záznam nebol „prevzatý na vybavenie“ v registratúre. Prihlásený záujemca v predmete uvedie „Neotvárať“ s označením obchodnej verejnej súťaže, príp. s iným doplňujúcim označením); komisia vykoná ich otvorenie (t.j. oboznámenie sa s obsahom elektronického podania), následne skontroluje predpísané náležitosti súťažných návrhov v zmysle schválených podmienok obecného zastupiteľstva a zákonom predpísané náležitosti elektronických podaní, dokumentov.
13. Následne po vykonaní vyššie uvedených úkonov spíše komisia OVS zápisnicu, v ktorej budú uvedené identifikačné údaje súťažiacich, vyhodnotenia vyžiadaných náležitostí, ponuky cien a zápisnica bude podpísaná prítomnými členmi komisie. Zápisnica musí obsahovať dôvody, pre ktoré nebolo na súťažný návrh prihladené pre nesplnenie podmienok OVS.
  14. Po spísaní zápisnice z otvárania súťažných návrhov komisiou OVS najneskôr však do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie súťažných návrhov, obec zverejní všetky doručené súťažné návrhy do obchodnej verejnej súťaže, a to na úradnej tabuli obce, na CUET a na webovom sídle obce, a to po dobu minimálne 30 dní.
  15. Obec nebude prihliadať na doručené súťažné návrhy, ktoré nesplnia podmienky OVS schválené obecným zastupiteľstvom. Obec oznámi účastníkovi OVS vylúčenie jeho doručeného súťažného návrhu spolu s odôvodnením, a to v lehote 30 dní od vyhodnotenia súťaže. V odôvodnení sa vymenujú konkrétne podmienky OVS, z dôvodu nesplnenia ktorých nebolo prihladené na doručený súťažný návrh, vrátane doručenej kúpnej zmluvy.
  16. Po vyhodnotení súťaže a určení najvýhodnejšieho súťažného návrhu obchodnej verejnej súťaže, bude výsledok oznámený súťažiacim. Výsledok súťaže bude oznámený obecnému zastupiteľstvu na najbližšom zasadnutí.
  17. Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže a ktorého návrh bude najvýhodnejší.
  18. Obec má právo ponúknuť uzavretie zmluvy ďalšiemu záujemcovi v poradí určenom výberovou komisiou, ak víťaz písomne oznámi, že nemá záujem o uzavretie zmluvy v lehote do 15 dní od doručenia oznámenia o výsledku súťaže.
  19. Obec môže OVS zrušiť aj v týchto prípadoch:
    - a) ak si to v podmienkach OVS vyhradilo,
    - b) ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých bola vyhlásená OVS,
    - c) ak sa v priebehu OVS vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce požadovať, aby sa v OVS pokračovalo.
  20. Obecné zastupiteľstvo o zrušení OVS podľa písm. b) a c) rozhodne nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov.
  21. Obec zruší OVS, ak obecné zastupiteľstvo neschválilo prevod vlastníctva majetku, na ktorý sa podľa § 9 ods. 2 písm. c) zákona o majetku obcí vyžaduje jeho súhlas.
  22. Obec v prípade zrušenia OVS bezodkladne upovedomí všetkých účastníkov OVS s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení OVS, vrátane jej odôvodnenia obec zverejní na úradnej tabuli obce, na CUET, na webovom sídle obce a iným vhodným spôsobom.

23. V prípade vyhodnotenia súťaže ako neúspešnej môže obec postupovať takto:
- a) obec vyhlási opakovanú súťaž na prevod vlastníctva nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške 80 % hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom,
  - b) ak bude opakovaná súťaž vyhlásená podľa písm. a) tohto odseku vyhodnotená ako neúspešná, obec vyhlási opätovnú súťaž na prevod vlastníctva nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške 60 % hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom.

## **Článok 8**

### **Prevod vlastníctva na základe priameho predaja**

1. Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce priamym predajom je možné použiť za podmienky, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa znaleckého posudku nepresiahne sumu 40.000 €. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou.
2. 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).
3. 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 vo vyššie uvedenom odseku; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, v ktorej má obec väčšinový obchodný podiel.
4. Zámer obce previesť vlastníctvo nehnuteľného majetku obce priamym predajom bude zverejnený najmenej na 15 dní prostredníctvom oznámenia na úradnej tabuli obce, na CUET, na webovom sídle obce a iným vhodným spôsobom. V oznámení bude zároveň stanovená lehota na predkladanie cenových ponúk záujemcov o kúpu nehnuteľného majetku obce. Lehota na predkladanie cenových ponúk nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce, ak obec v zámere neurčí neskorší začiatok plynutia tejto lehoty.
5. Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku.

6. Cenové ponuky doručené po lehote na predloženie ponúk, ako aj ponuky, ktoré neobsahujú všetky požadované náležitosti, budú vylúčené z procesu hodnotenia.
7. Každý záujemca môže predložiť len jednu ponuku.
8. Ak záujemca podá viac ponúk, všetky budú vyradené z procesu hodnotenia. Predloženú ponuku je možné meniť, dopĺňať, alebo odvolať iba do termínu stanoveného na predkladanie ponúk záujemcov.
9. Do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie cenových ponúk, komisia vytvorená starostom obce skontroluje cenové ponuky:
  - a) doručené v listinnej podobe, a to neporušenosť doručených obálok, vykoná ich otvorenie a následne skontroluje predpísané náležitosti cenových ponúk v zmysle schváleného návrhu na prevod majetku priamym predajom obecným zastupiteľstvom,
  - b) doručené v elektronickej podobe, a to neoboznámenie sa s obsahom doručenej cenovej ponuky (t.j. doručená ponuka nebola otvorená v elektronickej schránke a záznam nebol prevzatý na vybavenie v registratúre. Prihlásený záujemca v predmete uvedie „Neotvárať“ s označením cenovej ponuky, príp. s iným doplňujúcim označením); komisia vykoná ich otvorenie (t.j. oboznámenie sa s obsahom elektronického podania), následne skontroluje predpísané náležitosti súťažných návrhov v zmysle schválených podmienok obecným zastupiteľstvom a zákonom predpísané náležitosti elektronických podaní, dokumentov.
10. Následne po vykonaní vyššie uvedených úkonov spíše komisia zápisnicu, v ktorej budú uvedené identifikačné údaje záujemcov, vyhodnotenia vyžiadovaných náležitostí, poradie cenových ponúk záujemcov, pričom zostavenie poradia sa bude odvíjať od najvyššej cenovej ponuky po najnižšiu a zápisnica bude podpísaná prítomnými členmi komisie. Zápisnica musí obsahovať dôvody, pre ktoré nebolo na cenovú ponuku prihlásené pre nesplnenie podmienok priameho predaja.
11. Po spísaní zápisnice z otvárania doručených cenových ponúk komisiou obec najneskôr v lehote 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, zverejní všetky doručené cenové ponuky na úradnej tabuli obce, na CUET a na webovom sídle obce, a to po dobu minimálne 30 dní.
12. Na najbližšom zasadnutí obecné zastupiteľstvo schváli prevod majetku priamym predajom záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu s konštatovaním, že nadobúdatel' nie je osobou podľa § 9a ods. 13 a 14 zákona o majetku obcí a poverí starostu obce uzatvoriť s ním kúpnu zmluvu.
13. Obec si vyhradzuje právo odmietnuť všetky cenové ponuky v prípade, ak to uzná za vhodné.
14. Po schválení prevodu majetku priamym predajom obecným zastupiteľstvom bude výsledok oznámený záujemcom.
15. Vyhlasovateľ a víťaz uzatvoria kúpnu zmluvu do 15 dní odo dňa doručenia oznámenia víťazovi.
16. V prípade, ak nedôjde k uzatvoreniu kúpnej zmluvy s víťazom v lehote 15 dní odo dňa doručenia oznámenia víťazovi, platí domnienka, že víťaz sa vzdal práva na uzatvorenie kúpnej zmluvy. V prípade, ak s úspešným záujemcom nebude uzavretá kúpna zmluva z

dôvodov na strane úspešného záujemcu, je možnosť uzavretia zmluvy s ďalším záujemcom v poradí, ktoré určí komisia.

## **Článok 9**

### **Prevod vlastníctva z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

1. V prípade prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je obec povinná postupovať podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa týchto Zásad.
2. O zámere obce previesť vlastnícke právo k majetku je oprávnený rozhodnúť starosta obce alebo obecné zastupiteľstvo.
3. Dôvod hodný osobitného zreteľa musí byť vždy zdôvodnený a uvedený v texte uznesenia.
4. Zákon o majetku obcí vyžaduje, aby pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa boli splnené tieto podmienky:
  - a) zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obce zverejni na úradnej tabuli, na CUET, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
  - b) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce a
  - c) všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 Eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.
5. Kúpna cena bude navýšená o náklady na vypracovanie znaleckého posudku, pokiaľ obecné zastupiteľstvo nerozhodne inak.
6. Dôvody hodné osobitného zreteľa pri prevodoch majetku obce v podmienkach obce sú :
  - a) prevod nehnuteľností s malou výmerou,
  - b) prevod nehnuteľností s nízkou hodnotou,
  - c) prevod nehnuteľností podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
  - d) prevod nehnuteľností podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel v oblasti sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, športovej, zdravotnej, bytovej, výchovno-vzdelávacej, výrobnnej alebo v oblasti zabezpečenia správy, údržby a čistoty obce,
  - e) prípady s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí,
  - f) prípady, keď by týmto postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku,

- g) prevod pozemku tvoriaceho jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa,
- h) prevod pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
- i) prevod pozemku dlhodobo užívaného bez právneho dôvodu, ktorý susedí s pozemkom žiadateľa, na ktorom je postavená stavba, napr. rodinný dom využívaným ako vstup, spevnená plocha, zeleň, predzáhradka, záhrada za rodinným domom, vstup do objektu, za podmienky, že takýto pozemok nemá účelné využitie pre vlastníkov iných susedných nehnuteľností,
- j) prevod pozemkov pri zámene nehnuteľností, ak je to účelné,
- k) prevod nehnuteľnosti zo zákona (napr. rozhodnutím súdu alebo pozemkového úradu),
- l) prevod pozemku pri zrušení a usporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku obce,
- m) prevod pozemku v dôsledku ktorého dôjde k majetkovoprávnemu vysporiadaniu majetku obce,
- n) prevod pozemku, ktorý bol v minulosti predmetom prevodu do vlastníctva žiadateľa, avšak nedošlo k zápisu prevodu vlastníctva tohto pozemku v katastri nehnuteľností. Podmienkou tohto prevodu je preukázanie:
  - aa) platného a účinného právneho úkonu, predmetom ktorého bol prevod vlastníctva,
  - ab) úhrady kúpnej ceny (tzv. krivdy z minulosti)
- o) prevod nehnuteľností za účelom vysporiadania duplicitného vlastníctva,
- p) prevod pozemku zastavaného trvalou stavbou s príslušným povolením, ktorý žiadateľ dlhodobo užíva bez právneho titulu a spolu s pozemkami v jeho vlastníctve tvorí uzatvorený celok,
- q) prevod majetku obce v súvislosti s realizáciou významnej investície v regióne obce,
- r) prevod majetku, ktorý nebolo možné previesť za kúpnu cenu uvedenú v podmienkach ani po opakovane vyhlásenej obchodnej verejnej súťaži,
- s) prevod pozemku, prevodom ktorého sa prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku – napr. scelenie nesúrodých parciel, účelnejšie usporiadanie majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve obce a tretích osôb,
- t) ak sa jedná o prevod majetku, ktorý by prispel k riešeniu súdneho sporu,
- u) prevodom majetku sa prispeje k riešeniu individuálnej bytovej výstavby veľkej skupiny obyvateľstva,
- v) prevod majetku pre iné verejnoprávne subjekty, orgány verejnej moci, VÚC, obce, štátne orgány, orgány verejnej správy, orgány štátnej správy, napríklad
  - Národná diaľničná spoločnosť, štátne lesy, Slovenská správa ciest,

- w) prevod majetku pre prirodzené monopoly, kam patria napríklad výroba, prenos, distribúcia elektriny, tepla, plynu, telekomunikačné a poštové služby, železnice, vodárne a kanalizácie,
- x) prevod majetku na účel poskytovania starostlivosti v zariadení sociálnych služieb a v zdravotníckom zariadení,
- y) prevod majetku týkajúci sa materských škôl, základných škôl a školských zariadení,
- z) prevod majetku na účel zabezpečenia dopytových služieb pre potreby obyvateľstva.

**7. Podmienky za ktorých je možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa sú:**

- a) ak nadobúdateľ preukáže, že v minulosti majetok získal, avšak nedošlo k zápisu do katastra nehnuteľností/ pozemkovej knihy (tzv. krivdy z minulosti),
- b) ide o prevod majetku, ktorý bol užívaný kupujúcim na základe platnej nájomnej zmluvy a kupujúci počas doby jeho užívania vynaložil náklady na jeho zhodnotenie, s podmienkou ich preukázateľného dokladovania,
- c) ide o prevod pozemku, na ktorom sa nachádzajú verejné inžinierske siete alebo ide o pozemok, ktorý je zaťažovaný vecným bremenom alebo inou ťarchou ak hodnota prevádzaného pozemku nebola určená znaleckým posudkom, ktorý by rešpektoval existenciu inžinierskych sietí, vecného bremena alebo inej ťarchy,
- d) prevod spĺňa niektorú z nasledujúcich podmienok:
  - da) ide o prevod majetku, ktorý bude kupujúcim využívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, ktorý prispeje k zlepšeniu a ochrane životného prostredia, podporí zámery obce v oblasti športovej, sociálnej, výchovno-vzdelávacej, kultúrnej, zdravotnej, atď., alebo podporí rozvoj neziskového sektora,
  - db) ide o prevod pozemkov, ktoré budú naďalej užívané širokou verejnosťou a zároveň pozemky nie sú v súlade s platným územným plánom obce určené na zastavanie (zeleň, detské ihriská a pod.),
- e) vzhľadom na stav a polohu nehnuteľnosti nie je možný predaj ani za cenu všeobecnej hodnoty podľa znaleckého posudku a je iba jeden záujemca,
- f) z hľadiska príjmov a výdavkov rozpočtu a povinného finančného zabezpečenia hlavných funkcií obce nie je hospodárne držať a prevádzkovať tento majetok, a to ani v súčasnosti a ani v budúcnosti
- g) potreba zabezpečiť nedostatkové služby v obci v kontexte zákonnej povinnosti obce (napríklad základné potraviny),
- h) potreba zabezpečiť zdravotné služby v obci v kontexte zákonnej povinnosti obce (lokálna a dostupná zdravotná starostlivosť o obyvateľov obce).

8. Podmienky, resp. účel prevodu nehnuteľností uvedený v odseku 7 písm. d) bude da) a db) je kupujúci povinný zachovať najmenej počas 5 rokov (ak obecné zastupiteľstvo neurčí dlhšiu lehotu) odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti. V prípade nedodržania účelu v stanovenej lehote, je kupujúci povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnu cenou dohodnutou v kúpnej zmluve a všeobecnou hodnotou majetku stanovenou znaleckým posudkom vypracovaným v čase porušenia zmluvnej podmienky. Počas stanovenej lehoty pre zachovanie účelu prevodu nehnuteľností je kupujúci oprávnený previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na tretiu osobu len s predchádzajúcim súhlasom obecného zastupiteľstva a zároveň musí tretiu osobu zaviazať k splneniu podmienok, ktoré mu ako kupujúcemu vyplývajú z uzatvorenej zmluvy. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností podľa predchádzajúcej vety bude mať obec právo požadovať úhradu zmluvnej pokuty vo výške aspoň 30% zo všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku.
9. Jednotlivé podmienky prípadného zníženia ceny a rozsahu zníženia je potrebné posudzovať podľa okolností konkrétneho prípadu.
10. Na zníženie ceny pri prevode vlastníckeho práva k majetku nie je právny nárok, takže obecné zastupiteľstvo je oprávnené aj v prípadoch uvedených vyššie rozhodnúť, že cena znížená nebude.

## **Článok 10**

### **Prenechávanie majetku obce do užívania**

1. Majetok obce možno prenechať do dočasného užívania formou nájmu, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.
2. Pri nájme majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.
3. Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9aa ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí] môže byť najmä objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prenájmu majetku obce, napríklad reálna nepoužitelnosť 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.
5. V nájomných zmluvách na dobu neurčitú, musí byť dohodnutá možnosť ukončenia nájmu bez uvedenia dôvodu s výpovednou lehotou najviac 3 mesiace.



## Článok 11

### Nájom majetku obce

1. Ak zákon o majetku obcí alebo osobitný predpis neustanovujú inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 zákona o majetku obcí je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní majetku 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.
2. Všetky náležitosti a postupy týkajúce sa prenechávania majetku obce do užívania, ktoré neupravujú tieto Zásady, sa vykonávajú v zmysle ustanovení zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
3. Obec môže majetok, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh, prenechať zmluvou na dočasné užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe (vrátane právnickej osoby založenej alebo zriadenej obcou). Prenechávať majetok do užívania je možné aj v prípadoch, keď je to pre obec výhodnejšie.
4. Majetok môže obec alebo správca prenechať do užívania inej právnickej alebo fyzickej osobe na základe nájomnej zmluvy, ktorá musí mať písomnú formu. Nájomné zmluvy nesmú byť uzavreté s fyzickou alebo právnickou osobou v prípade, že žiadateľ má nesplnené záväzky voči obci. V prípade právnickej osoby sa uvedené vzťahuje aj na všetky osoby uvedené v príslušných registroch (napr. obchodný register, živnostenský register a pod.).
5. Prenechanie majetku sa musí vykonať nasledovnými spôsobmi a postupmi:
  - a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
  - b) dobrovoľnou dražbou,
  - c) priamym nájmom kedy všeobecná hodnota prenajímaného majetku podľa osobitného predpisu neprevyšuje 40 000,- Eur.
6. Obec zverejní zámer prenajať majetok a jeho spôsob na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a iným vhodným spôsobom minimálne na 15 dní. Ak ide o nájom majetku podľa ods. 5 písm. a) a b), uvedie obec v oznámení na internetovej stránke podmienky obchodnej verejnej súťaže a dražby.
7. Náklady na vyhotovenie geometrických plánov a znaleckých posudkov znáša nájomca, s ktorým bude uzatvorená nájomná zmluva. Žiadateľ o nájom súčasne so žiadosťou predloží aj tlačivo „Prehlásenie o záväzkoch a iných povinnostiach“ s úradne osvedčeným podpisom, ktorým žiadateľ prehlási:
  - a) že k dnešnému dňu nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti voči obci Čereňany,
  - b) že v prípade schválenia nájmu uhradí obci náklady na vyhotovenie znaleckého posudku (ďalej ZP), prípadne geometrického plánu (ďalej GP), pokiaľ ich vypracovanie zabezpečí obec a taktiež poplatky súvisiace s návrhmi na vklad do katastra nehnuteľností, a to vo forme kolkov,
  - c) že v prípade, ak z vlastného rozhodnutia nepristúpi k uzavretiu zmluvy, uhradí obci všetky skutočne vynaložené náklady za vyhotovenie ZP, prípadne GP,
  - d) že uhradí obci všetky skutočne vynaložené náklady v prípade, ak od žiadosti odstúpi v priebehu jej vybavovania.

8. Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž ani priamy nájom pri nájme
  - a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 Eur,
  - b) majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci, pričom v týchto prípadoch o nájme v plnom rozsahu je oprávnený rozhodnúť starosta obce,
  - c) nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci,
  - d) majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
  - e) ak zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
  - f) ak osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce a
  - g) ak všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako 9 mesiacov.
  
9. 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 8 písm. c) a d), kedy obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.
  
10. Hodnota nájomného na účely odseku 8 písm. c) a d) sa určí ako úhrn plnení poskytovaných obci počas celej doby nájmu, 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) pri nájme na dobu neurčitú sa predpokladá, že nájom je uzatvorený na dobu 10 rokov,
  - f) zmluvné sankcie a náklady spojené s užívaním majetku obce sa nezohľadňujú,
  - g) sa predpokladá, že bude poskytnutá najvyššia možná hodnota plnenia z nájomnej zmluvy.
  
11. Ustanovenia odseku 10 sa na jednorazovo poskytnuté plnenie podľa odseku 8 písm. c) a d) použijú rovnako.

12. Starosta obce je oprávnený uzatvárať zmluvy o prenechaní majetku obce do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe samostatne **bez súhlasu obecného zastupiteľstva** za predpokladu, že celková doba užívania majetku tou istou osobou **nepresiahne 1 rok**.
13. Prenechanie majetku do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe na obdobie dlhšie ako je uvádzané v odseku 12., resp. na dobu neurčitú, sa môže zrealizovať iba na základe predchádzajúceho schválenia podstatných náležitostí zmluvy v zmysle ods. 16 tohto článku týchto Zásad **obecným zastupiteľstvom**.
14. Za podstatné náležitosti zmluvy o prenechaní majetku obce do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe sa považuje najmä: zmluvné strany, predmet zmluvy, doba užívania majetku, odplata za užívanie majetku, prípadný účel užívania majetku. Rozhodnutie o schválení jednorazových príležitostných nekontinuálnych užívaní majetku obce patrí do výlučnej kompetencie starostu obce.
15. Starosta obce je oprávnený uzatvárať zmluvy o prenájme hrobového miesta na uloženie ľudských pozostatkov alebo ľudských ostatkov samostatne bez súhlasu obecného zastupiteľstva na dobu neurčitú v zmysle § 21 ods. 2 zákona č. 131/2010 Z. z. o pohrebníctve.
16. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje prenechanie majetku obce do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe na obdobie dlhšie ako 1 rok, resp. na dobu neurčitú, po prípadnom predchádzajúcom prerokovaní v komisiách zriadených pri obecnom zastupiteľstve. Na návrh starostu obce môže byť prenechanie majetku obce do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe schválené obecným zastupiteľstvom aj bez predchádzajúceho prerokovania v komisiách zriadených pri obecnom zastupiteľstve. V tomto prípade starosta obce v návrhu musí predložiť všetky podstatné náležitosti v zmysle článku 11 odsek 14 týchto Zásad. Zmluvy o prenechaní majetku obce do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe nesmú obsahovať klauzulu o predkupnom práve, ani inak zaťažovať majetok obce.
17. Štatutárni zástupcovia obecných právnických osôb sú povinní v prípade uzatvorenia každej zmluvy o prenechaní majetku obce do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe doručiť jeden exemplár tejto zmluvy bezodkladne do podateľne Obecného úradu Čereňany. To sa netýka krátkodobých nájomných zmlúv v trvaní do 10 dní s tým istým nájomcom v príslušnom kalendárnom mesiaci.
18. Pri určovaní ceny za užívanie majetku (pozemkov, nebytových priestorov ...) vo vlastníctve obce a v správe obecných právnických osôb sa postupuje v zmysle ustanovení zákona č. 138/1991 o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
19. V prípade realizácie technického zhodnotenia a plánovaných opráv nebytových priestorov vo vlastníctve obce a v správe obecných právnických osôb, daných do užívania inej fyzickej alebo právnickej osobe zo strany užívateľa nebytového priestoru sa postupuje v zmysle „Pravidiel postupu pri realizácii technického zhodnotenia a plánovaných opráv priestorov daných do užívania“, ktoré tvoria prílohu č. 1 týchto Zásad.

## **Článok 12**

### **Nájom majetku na základe obchodnej verejnej súťaže**

1. V prípade prenechania nehnuteľného majetku obce do nájmu na základe obchodnej verejnej súťaže sa postupuje podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov s použitím ustanovení § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, podľa týchto Zásad a podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže schválených OZ.
2. Nájom nehnuteľného majetku obce formou obchodnej verejnej súťaže je možné použiť v prípadoch, ak sa nemôže uplatniť dôvod hodný osobitného zreteľa a nevyužije sa nájom formou priameho nájmu.
3. Ak zákon a tieto Zásady neustanovujú inak, na postup pri prenechaní majetku obce do nájmu na základe obchodnej verejnej súťaže sa primerane použijú ustanovenia čl. 6-11 týchto Zásad.

## **Článok 13**

### **Nájom majetku na základe priameho nájmu**

1. Prenechanie majetku obce do nájmu priamym nájmom sa môže použiť, ak všeobecná hodnota majetku obce určeného znaleckým posudkom nepresahuje 40 000 Eur.
2. Ak zákon a tieto Zásady neustanovujú inak, na postup pri prenechaní majetku obce do nájmu priamym nájmom sa primerane použijú ustanovenia čl. 6 - 11 týchto Zásad.

## **Článok 14**

### **Nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

1. O zámere obce prenechať majetok obce je oprávnený rozhodnúť starosta obce alebo obecné zastupiteľstvo.
2. Zákon o majetku obce vyžaduje, aby pri nájme majetku obce z dôvodu hodných osobitného zreteľa boli splnené tieto podmienky:
  - a) zámer prenechať do nájmu majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu majetku obce zverejni na úradnej tabuli, na CUET, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
  - b) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom obce a
  - c) všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako 9 mesiacov.

### 3. **Dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme majetku obce v podmienkach obce sú:**

- a) nájom nehnuteľností s malou výmerou, kde je predpoklad, že obci by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,
- b) nájom nehnuteľností s nízkou hodnotou,
- c) nájom nehnuteľností podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
- d) nájom nehnuteľností podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel v oblasti sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, športovej, zdravotnej, bytovej, výchovno-vzdelávacej, výrobnnej alebo v oblasti zabezpečenia správy, údržby a čistoty obce, pre potreby občianskych alebo záujmových združení na neziskovú činnosť,
- e) prípady s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí,
- f) prípady, keď by týmto postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku,
- g) nájom pozemku tvoriaceho jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve alebo nájme žiadateľa,
- h) nájom pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
- i) nájom pozemku dlhodobo užívaného bez právneho dôvodu, ktorý susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, za podmienky, že takýto pozemok nemá účelné využitie pre vlastníkov iných susedných nehnuteľností, využívaný ako vstup, spevnená plocha, zeleň, predzáhradka, záhrada za rodinným domom, vstup do objektu,
- j) nájom pozemku pod dočasnými stavbami,
- k) nájom pozemku pod informačnými, navádzacími tabuľami a inými reklamnými zariadeniami,
- l) nájom pozemku zastavaného trvalou stavbou s príslušným povolením, ktorý nájomca dlhodobo užíva bez právneho titulu a spolu s pozemkami v jeho vlastníctve tvorí uzatvorený celok,
- m) nájom majetku obce v súvislosti s realizáciou významnej investície v regióne obce a jeho blízkom okolí,
- n) nájom majetku, ktorý sa nepodarilo prenajať ani po opakovane vyhlásenej obchodnej verejnej súťaži za nájomné uvedené v podmienkach OVS,
- o) nájom pozemku, nájmom ktorého sa prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku – napr. scelenie nesúrodých parciel, účelnejšie usporiadanie majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve obce a tretích osôb,
- p) nájom majetku, ktorý by prispel k riešeniu súdneho sporu,
- q) nájom majetku na účel umiestnenia zariadenia staveniska za predpokladu, že ide o pozemok bezprostredne susediaci s pozemkom, na ktorom bude prebiehať výstavba, a to v rozsahu nevyhnutnom pre zriadenie staveniska na dobu nevyhnutnú pre výstavbu,
- r) nájom pozemku zastavaného jestvujúcou legálnou stavbou vo vlastníctve žiadateľa, prípadne aj vrátane nevyhnutného rozsahu bezprostredne príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou – napr. pozemok obce pod existujúcou radovou alebo samostatne stojacou garážou

- vo vlastníctve žiadateľa, ktorý nie je možné previesť do vlastníctva žiadateľa (z hľadiska územného plánu, ochranného pásma a pod.),
- s) nájom pozemku v súvislosti s výstavbou realizovanou žiadateľom do doby právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (napr. zriadenie stavebného dvora, príjazdu ku stavbe a pod.),
  - t) žiadateľ nadobudol nehnuteľnosť, ktorej predchádzajúci vlastník mal uzatvorenú nájomnú zmluvu na predmetnú nehnuteľnosť za rovnakým účelom,
  - u) nájom pozemku, ktorý bude naďalej užívaný širokou verejnosťou, a ktorý nie je v súlade s platným územným plánom obce určený na zastavanie (zeleň, detské ihriská a pod.),
  - v) pozemkov za účelom vybudovania stavieb určených na verejné užívanie (parkovacie miesta, prístupová komunikácia, chodník, verejná zeleň alebo iná verejnoprospešná infraštruktúra),
  - w) nájom subjektom, ktorí patria do 3. sektora alebo aj podnikateľom, ktorí podľa § 4 ods. 3 zákona o obecnom zriadení napomáhajú obci pri výkone úloh samosprávy
  - x) nájomom majetku sa prispeje k riešeniu individuálnej bytovej výstavby veľkej skupiny obyvateľstva
  - y) nájom majetku pre iné verejnoprávne subjekty, orgány verejnej moci, VÚC, obce, štátne orgány, orgány verejnej správy, orgány štátnej správy, napríklad Národná diaľničná spoločnosť, štátne lesy, Slovenská správa ciest,
  - z) nájom majetku pre prirodzené monopoly kam patria napríklad výroba, prenos, distribúcia elektriny, tepla, plynu, telekomunikačné a poštové služby, železnice, vodárne a kanalizácie,
  - aa) prípady, keď obec nemusí uprednostniť ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku – musí však mať hodnoverne preukázané, že to je v záujme obce a jej obyvateľov,
  - bb) krátkodobý nájom školských nehnuteľností (na účel vzdelávacích projektov, využívania voľného času telovýchovnými združeniami a voľnými združeniami občanov, športovými aktivitami a poskytovaním služieb spojených s výchovnovzdelávacími a prevádzkovými potrebami škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti obce) prekračujúci 10 dní v mesiaci, ktorý však neprekročí 6 mesiacov v kalendárnom roku.

**4. Podmienky za ktorých je možné znížiť nájomné oproti všeobecnej hodnote majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa:**

- a) prebytočnosť z hľadiska terajšieho užívania, avšak obec nemá záujem majetok odpredať, pretože je predpoklad jeho budúceho využitia na verejný účel (napr. priestorová rezerva pre komunikácie, križovatky a pod.),
- b) nájom majetku, ktorý bude využívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, ktorý prispeje k zlepšeniu a ochrane životného prostredia, podporí zámery obce v oblasti športovej, sociálnej, výchovno-vzdelávacej, kultúrnej, zdravotnej, atď., alebo podporí rozvoj neziskového sektora,
- c) nájom majetku obce prispeje k zvýšeniu ochrany životného prostredia, protipovodňovej ochrany, civilnej ochrany alebo protipožiarnej ochrany,
- d) ide o nájom pozemkov, ktoré budú naďalej užívané širokou verejnosťou,

- e) z hľadiska príjmov a výdavkov rozpočtu a povinného finančného zabezpečenia hlavných funkcií obce nie je hospodárne v súčasnosti držať a prevádzkovať tento majetok,
- f) potreba zabezpečiť nedostatkové služby v obci v kontexte zákonnej povinnosti obce (napríklad základné potraviny),
- g) potreba zabezpečiť zdravotné služby v obci v kontexte zákonnej povinnosti obce (lokálna a dostupná zdravotná starostlivosť o obyvateľov obce),
- h) nájom pozemkov na účel vybudovania stavieb určených na verejné užívanie (parkovacie miesta, prístupová komunikácia, chodník, verejná zeleň alebo iná verejnoprospešná infraštruktúra), ktorá bude po kolaudácii a uplynutí doby nájmu odovzdaná bezodplatne resp. za symbolickú cenu do vlastníctva obce,
- i) vzhľadom na stav a polohu nehnuteľnosti nie je možný prenájom ani za cenu všeobecnej hodnoty podľa znaleckého posudku a je iba jeden záujemca.

## **Článok 15**

### **Výpožička majetku obce**

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

## **Článok 16**

### **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.

## **Článok 17**

### **Nakladanie s cennými papiermi**

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

## **Článok 18**

### **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 19**

### **Vyradenie majetku obce a likvidácia škôd na majetku obce**

1. Pre potreby vyradovania majetku obce a likvidácie škôd na ňom starosta vymenuje škodovú a vyradovaciu komisiu.
2. Škodová a vyradovacia komisia rozhoduje o podnetoch na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitel'ného majetku obce, ak o tom nerozhoduje obecné zastupiteľstvo.
3. Každý návrh na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitel'ného majetku musí byť riadne odôvodnený, pričom musí obsahovať jeho popis, obstarávaciu a zostatkovú hodnotu, návrh na naloženie s ním (likvidácia, predaj a pod.).
4. Neupotrebitel'nosť majetku obce sa dokumentuje najmä dôkazmi o jeho neupotrebitel'nosti (napríklad znalecký posudok, odborné vyjadrenie). Majetok je prebytočný, ak ho obec nemôže dočasne použiť na plnenie svojich úloh (nemá preň iné využitie).
5. V prípade škodovej udalosti na majetku obce sa tiež skúma miera zavinenia a možnosť vymáhania náhrady škody.

## **Článok 20**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

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



2. Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Čereňany boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Čereňany č. 14/2024 zo dňa 15.01.2024 a nadobúdajú účinnosť dňa 01.02.2024

V Čereňanoch, dňa 15.01.2024

Ing. Richard Masný, PhD.

starosta obce