

OBEC ŠARIŠSKÉ MICHAĽANY



ZÁSADY HOSPODÁRENIA A NAKLADANIA S MAJETKOM OBCE ŠARIŠSKÉ MICHAĽANY

Účinnosť : 1.11.2023



Obecné zastupiteľstvo v Šarišských Michaľanoch 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 (v texte ďalej ako „obec“) určuje tieto

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Šarišské Michaľany

Článok 1 Vymedzenie pojmov

1. Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutelné 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 v znení neskorších predpisov (ďalej ako „zákon o majetku“) alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.¹⁾
2. **Prebytočný majetok** sa rozumie majetok obce, ktorý nie je, alebo ani v budúcnosti nebude podľa rozhodnutia obce využívaný obcou príp. správcom na plnenie jeho úloh, alebo v budúcnosti by starostlivosť o tento majetok bola ekonomicky neefektívna a nevýhodná (napr. trvalo klesajúca hodnota, nevyužitie priestory, plocha, neprepojenosť s okolím, prípadne bez synergie s ďalším využitím, zvyšovanie nákladov na údržbu, správu a pod.).
3. **Neupotrebitelný majetok** obce je ten, ktorý pre svoje opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť, alebo nehospodárnosť nemôže slúžiť svojmu pôvodnému účelu (napr. trvalo klesajúca hodnota, nevyužitie priestory, plocha, neprepojenosť s okolím, prípadne bez synergie s ďalším využitím) Takýto majetok je možné aj fyzicky zlikvidovať.
4. **Nehnutelnosť s malou výmerou** je nehnuteľnosť s výmerou do 50 m².
5. **Nehnutelnosť s nízkou hodnotou** je nehnuteľnosť so zostatkovou cenou do 1000 EUR.
6. **Prevod alebo nájom majetku obce podporujúci všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel** je prevod alebo nájom v oblasti sociálnej, zdravotnej, bytovej, kultúrnej, športovej, výchovno-vzdelávacej, výrobnéj alebo v oblasti zabezpečenia správy, údržby alebo čistoty obce.
7. **Porovnanie s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj alebo nájom obdobnej veci** je porovnanie hodnoty minimálne troch obdobných nehnuteľností z vlastníctva obce alebo troch hnutelných vecí z majetku obce alebo porovnanie minimálne troch ponúk na predaj alebo nájom obdobného majetku získaných na základe prieskumu. Prieskum ponúk sa uskutočnení získaním informácií o predaji alebo nájme obdobného majetku u iných subjektov použitím verejne prístupného internetového prehliadača alebo získaného z evidencie obce.
8. **Neprimerane vysoké náklady** na účel podľa Článku 5 písm. a) a Článku 7 písm. a) sú náklady, ktoré prevyšujú hodnotu prevádzaného alebo hodnotu nájomného o 5 %.



Článok 2

Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce

1. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje:

- a) nakladanie s majetkom obce a úkony súvisiace s týmto nakladaním v rozsahu ustanovenia § 7a ods. 2 zákona o majetku,
- b) nakladanie s majetkom obce a úkony súvisiace s týmto nakladaním v rozsahu ustanovenia § 9 ods. 2, § 9a) ods. 7, ods. 15 písm. f) zákona o majetku, § 9aa) ods. 2 písm. e) zákona o majetku obce,
- c) nakladanie s finančným prostriedkami obce v súlade so špeciálnou právnou úpravou.²⁾

2. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje:

- a) prebytočnosť, neupotrebitelnosť, vyradenie a spôsob nakladania (napr. likvidácia, predaj) nehnuteľného majetku,
- b) neupotrebitelnosť, vyradenie a spôsob nakladania s hnutel'nou vecou vrátane likvidácie podľa bodu 1. písm. a) tohto článku; o prebytočnosti, neupotrebitelnosti, vyradení, spôsobe nakladania vrátane likvidácie hnutel'nej veci so zostatkovou cenou 3 500 EUR a menej podľa bodu 1. písm. a) tohto článku rozhoduje prednostka obecného úradu,
- c) prebytočnosť, neupotrebitelnosť, vyradenie a spôsob nakladania vrátane likvidácie hnutel'nej veci, ktorú obec nadobudla vlastnou činnosťou so zostatkovou cenou 1 500 EUR a viac,
- d) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce, ktorého zostatková cena je 1 500 EUR a viac,
- e) zverenie ďalšieho nehnuteľného majetku obce do správy správcovi a zverenie ďalšieho hnutel'ného majetku nad hodnotu 1 500 EUR, ak sa jedná o majetok, ktorý priamo súvisí s výkonom činností správcu alebo bude slúžiť na rozvoj činnosti správcu alebo je účelovo určený pre správcu,
- f) odňatie správy nehnuteľného majetku a hnutel'ného majetku v zostatkovej hodnote hnutel'ného majetku nad 1 500 EUR; dôvodom na odňatie správy je skutočnosť, že správca riadne nevykonáva svoje povinnosti a napriek upozorneniu nedošlo k náprave alebo ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku obcou alebo iným subjektom,
- g) prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
- h) nakladanie s majetkovými právami obce nad hodnotu 1 500 EUR; pri nakladaní s pohľadávkami obce musia byť dodržané podmienky uvedené v Článku 8 týchto Zásad,
- i) nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce,
- j) nadobudnutie hnutel'nej veci, ktorej obstarávací cena je vyššia ako 500 EUR do vlastníctva obce,
- k) zriadenie vecného bremena na majetku obce za podmienok uvedených v Článku 9 týchto Zásad,
- l) výpožičku nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako rok, maximálne však na dobu troch rokov,
- m) zriadenie záložného práva alebo predkupného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnutel'ný majetok obce, ak je jeho zostatková hodnota nad 500 EUR,
- n) prevzatie záväzku z úveru, dlhu alebo inej pôžičky právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
- o) združovanie prostriedkov činností a prostriedkov.



3. Starosta schvaľuje:

- a) nakladanie s majetkom obce a úkony súvisiace s týmto nakladaním v rozsahu ustanovenia §9a) ods. 15 písm. a), b), c), d), e) zákona o majetku obcí,
- b) nájom majetku obce v rozsahu § 9aa) ods. 2 písm. a), b), c), d) zákona o majetku obce, ak sa nejedná o nájom, ktorý schvaľuje správca majetku,
- c) nakladanie s majetkom obce a majetkovými právami obce podľa ods. 1 tohto článku, v prípade, ak nerozhoduje obecné zastupiteľstvo, prednostka obecného úradu alebo správca.

Článok 3

Práva a povinnosti organizácií v zriaďovateľskej pôsobnosti pri správe majetku obce

1. Organizácia v zriaďovateľskej pôsobnosti obce, ktorej bol zverený majetok obce do správy (správca majetku):
 - a) schvaľuje prebytočnosť, neupotrebitelnosť, vyradenie a spôsob nakladania vrátane likvidácie hnutelnej veci so zostatkovou cenou do 1 000 EUR,
 - b) uzatvára nájomné zmluvy na nájom majetku, ktorý spravuje, ak úhrn súm počas celej doby nájmu nepresiahne 1 000 EUR,
 - c) uzatvára nájomné zmluvy na nájom majetku, ktorý spravuje, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci.
 - d) nakladá s pohľadávkami, ktoré vznikli z jeho činnosti do hodnoty 200 EUR za podmienok uvedených v Článku 8 týchto Zásad.
2. Správca postupuje pri vyradovaní majetku primerane spôsobom zadaným v Článku 10 týchto Zásad.

Článok 4

Dôvod hodný osobitného zreteľa pri prevode majetku obce

1. Prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa je, okrem dôvodu uvedeného v § 9 ods. 1 písm. i) zákona o majetku, možný, aj v prípade, ak
 - a) ak sa jedná o prevod v súvislosti s realizáciou významnej investície v regióne obce a jeho blízkom okolí,
 - b) ak sa jedná o prevod do vlastníctva obyvateľov obce v dôchodkovom veku,
 - c) ak sa jedná o prevod majetku, ktorého účelom je zmiernenie alebo odstránenie nepriaznivých následkov počasia (povodeň, búrka, ap.) ,
 - d) ak po troch kolách vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže nebolo možné previesť majetok obce za kúpnu cenu uvedenú v podmienkach obchodnej verejnej súťaže,
 - e) ak sa jedná o prevod nehnuteľného majetku obce vlastníkovi susediacej parcely alebo dlhodobému užívateľovi prevádzanej nehnuteľnosti obce, a s ohľadom na okolnosti prípadu by prevod majetku obce priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne,
 - f) ak sa jedná o prevod majetku, ktorý by prispel k mimosúdnomu vyriešeniu sporu alebo uzavretiu zmluvy v súdnom konaní, kde je jedným z účastníkov obec,
 - g) ak sa jedná o prevod majetku na základe zámennej zmluvy, pričom takýto postup je pre obec vhodnejší, ako predaj majetku obce.



Článok 5

Podmienky zníženia kúpnej ceny pri prevode majetku

1. Znížiť kúpnu cenu pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné, maximálne však o 80% oproti všeobecnej hodnote majetku, ak:
 - a) náklady na prevod majetku budú neprimerane vysoké v porovnaní s hodnotou prevádzaného majetku,
 - b) prevádzaný majetok bude kupujúci využívať na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel a kupujúci sa zmluvne zaviazá dodržať podmienky uvedené v bode 2.,
 - c) prevádzaný majetok bude využívaný širokou verejnosťou (napr. zeleň, detské ihriská, príľahlé pozemky k bytovým domom, ap.) a kupujúci sa zmluvne zaviazá dodržať podmienky uvedené v bode 2.,
 - d) predmetom prevodu je pozemok v maximálnej výmere do 50 m² tvoriaci jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve kupujúceho.
2. Kupujúci po dobu najmenej 5 rokov odo dňa nadobudnutia majetku obce do svojho vlastníctva:
 - a) nadobudnutý majetok podľa bodu 1. písm. b) a c) neprevedie na tretiu osobu a
 - b) zachová účel zadefinovaný v bode 1. písm. b) a c);
 - c) nedodržanie podmienok podľa písm. a),b) tohto bodu bude sankcionované zmluvnou pokutou vo výške rozdielu medzi kúpnu cenou a cenou podľa znaleckého posudku vypracovaného v čase porušenia zmluvnej podmienky,

Článok 6

Dôvod hodný osobitného zreteľa pri nájme majetku obce

1. Nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, okrem dôvodu uvedeného v § 9 ods. 1 písm. i) zákona o majetku, je možný, ak ide o:
 - a) o nájom majetku obce v súvislosti s realizáciou významnej investície v regióne obce a jeho blízkom okolí (napr. ekonomický prínos pre obec, vytvorenie pracovných miest pre obyvateľov obce, ap.) ,
 - b) o nájom majetku obce za účelom realizácie dobrovoľných nekomerčných aktivít s prínosom pre obec,
 - c) nájom, kedy po troch kolách vyhlásenej obchodnej verejnej súťaže nebolo možné prenajať majetok obce za cenu uvedenú v podmienkach obchodnej verejnej súťaže,
 - d) nájom nehnuteľného majetku obce vlastníkovi susediacej parcely, vlastníkovi veci, nachádzajúcej sa na prenajímanom majetku obce alebo dlhodobému užívateľovi prenajímaného majetku obce, ak s ohľadom na okolnosti prípadu by nájom majetku obce priamym prenájmom alebo obchodnou verejnou súťažou pôsobil kontraproduktívne,
 - e) o nájom pozemkov za účelom 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,
 - f) nájom pozemkov pod informačnými alebo navádzacími tabuľami,
 - g) nájom pozemkov s podmienkou poskytnutia primeraného protiplnenia zo strany nájomcu,
 - h) nájom pozemku, ktorý by prispel k mimosúdnomu vyriešeniu sporu alebo uzavretiu zmluvy v súdnom konaní, kde je jedným z účastníkov obec.



Článok 7

Podmienky pre zníženie výšky nájomného

1. Znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote nájomného, maximálne však o 80% všeobecnej hodnoty nájmu, pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné, ak ide o nájom majetku obce, kedy/ktorý:
 - a) náklady súvisiace s nájmom majetku budú neprimerane vysoké v porovnaní so všeobecnou hodnotou nájomného,
 - b) bude nájmomcom využívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel nájmu,
 - c) bude naďalej využívaný širokou verejnosťou (napr. zeleň, detské ihriská, priľahlé pozemky k bytovým domom, ap.),
 - d) bude využívaný za účelom budovania verejnoprospešných stavieb, ktoré budú prevedené do majetku obce (napr. detské ihriská, chodníky, komunikácie, parkoviská a pod.),
 - e) zahŕňa podmienku poskytnutia primeraného protiplnenia zo strany nájomcu.

Článok 8

Pohľadávky a iné majetkové práva obce

1. Správca pohľadávky je povinný pohľadávky obce riadne evidovať, použiť všetky dostupné zákonné prostriedky, aby pohľadávky v jeho správe boli povinnými subjektami riadne a včas uhrádzané. Predovšetkým je povinný dbať, aby nedochádzalo ku premlčaniu pohľadávok a v prípade potreby je povinný včas uplatniť nárok v súdnom, príp. inom konaní.
2. Správca je povinný požadovať úhradu úrokov z omeškania minimálne v zákonnej výške, pokiaľ neboli platne dohodnuté zmluvné úroky z omeškania.
3. Povoľiť splátky alebo odklad zaplatenia dlhu možno len u tých dlžníkov, ktorí svoj dlh uznali čo do dôvodu a výšky, a to na základe písomnej žiadosti dlžníka s uvedením relevantných dôvodov.
4. Obec môže trvale upustiť od vymáhania pohľadávky z týchto dôvodov:
 - a) pohľadávka bola premlčaná a dlžník uplatnil námietku premlčania,
 - b) dlžník (fyzická osoba) zomrel a uplatnenie pohľadávky v rámci dedičského konania nebolo úspešné,
 - c) dlžník (právnická osoba) zanikol bez právneho nástupcu,
 - d) ide o pohľadávku nižšej (nepatrnej) hodnoty, do výšky 5 EUR.
 - e) zo všetkých okolností prípadu je zrejmé, že vymáhanie pohľadávky by bolo nehospodárne (dlžník je nemajetný, náklady na vymáhanie by boli neúmerne výške pohľadávky a pod.),
 - f) zisťovaním majetkových pomerov dlžníka v exekučnom konaní, súdny exekútor oznámil nemajetnosť dlžníka.
5. Správa a vymáhanie daňových nedoplatkov sa riadi špeciálnou právnou úpravou. ⁴⁾

Článok 9

Vecné bremeno

1. Vecné bremeno môže byť zriadené na nehnuteľnom majetku obce na základe zmluvy len v nevyhnutnom rozsahu.
2. Zriadenie vecného bremena na nehnuteľnom majetku schvaľuje obecné zastupiteľstvo s výnimkou vecného bremena, ktorým sa obec zaväzuje strpieť uloženie a následné užívanie inžinierskych sietí vrátane stavieb – kolektorov určených na uloženie inžinierskych sietí, prípojok k inžinierskym sieťam, presahy stavieb vo vlastníctve iných osôb nad komunikáciami,



verejnými priestranstvami a pozemkami vo vlastníctve alebo správe obce a právo prechodu a prejazdu cez pozemky v jej vlastníctve alebo správe.

3. Vecné bremeno sa zriaďuje za odplatu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.³⁾ Náklady za vypracovanie znaleckého posudku idú na ťarchu oprávneného z vecného bremena.
4. Zriadenie vecného bremena bezodplatne schvaľuje vždy obecné zastupiteľstvo a je prípustné iba výnimočne v prípade, že na jeho zriadení má priamy záujem aj obec.

Článok 10

Vyradenie majetku obce a likvidácia škôd na majetku obce

1. Pre potreby vyradovania majetku obce a likvidácie škôd na ňom starosta vymenuje päťčlennú škodovú a vyradovaciu komisiu, ktorej členom bude prednostka obecného úradu, odborný zamestnanec obce a traja poslanci obecného zastupiteľstva schválení uznesením obecného zastupiteľstva. V prípade posudzovania majetku zvereneného do správy nahradí odborného zamestnanca obce odborný zamestnanec správcu.
2. Každý návrh na vyradenie prebytočného alebo neupotrebiteľného majetku musí byť riadne odôvodnený, pričom musí obsahovať označenie, či ide o majetok prebytočný alebo neupotrebiteľný, jeho popis, obstarávaciu a zostatkovú hodnotu, návrh na naloženie s ním (likvidácia, predaj a pod.).
3. Neupotrebiteľnosť majetku je obec a správca povinný zdokumentovať dôkazmi o jeho neupotrebiteľnosti (napríklad znalecký posudok, odborné vyjadrenie, fotodokumentácia).
4. V prípade škodovej udalosti na majetku obce sa skúma miera zavinenia a možnosť vymáhania náhrady škody.

Článok 11

Niektoré ustanovenia o nakladaní s majetkom obce

1. Náklady na vyhotovenie geometrického plánu, znaleckého posudku a správne poplatky znáša žiadateľ o prevod alebo nájom majetku obce. Znalecký posudok obstaráva obec.
2. Žiadateľ je povinný mať ku dňu podania žiadosti vyrovnané všetky záväzky voči obci.
3. V prípade obchodnej verejnej súťaže a priameho predaja starosta menuje na vyhodnotenie ponúk minimálne päťčlennú komisiu, ktorej členom bude prednostka obecného úradu, odborný zamestnanec obce a traja poslanci obecného zastupiteľstva schválení uznesením obecného zastupiteľstva. Komisia vyhodnotí doručené ponuky v zmysle schválených podmienok a riadne odôvodnený návrh na schválenie prevodu alebo nájmu do vlastníctva víťazného uchádzača predloží na schválenie príslušnému orgánu obce.

Článok 12

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Šarišské Michaľany sú záväzné pre starostu, poslancov obecného zastupiteľstva, zamestnancov obecného úradu a správcu majetku obce.
2. Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Šarišské Michaľany boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Šarišské Michaľany č. 10-9/2023 zo dňa 31.10.2023 a nadobúdajú účinnosť dňa 1.11.2023.



3. Dňom účinnosti týchto zásad sa rušia Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Šarišské Michaľany zo dňa 30.09.2011.
4. Rozhodovanie o nakladaní s majetkom obce a majetkovými právami obce začaté do doby účinnosti týchto Zásad sa dokončia podľa doterajšej právnej úpravy.

V Šarišských Michaľanoch dňa 31.10.2023

Mgr. Ondrej Kušnirík
starosta obce

Legislatívne odkazy:

- 1) § 1 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- 2) Zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 3) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov.
- 4) Zákon č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov ; Zákon č. 563/2009 o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov