

	Interná smernica	Číslo: 3/2015
	OBEC JARABINA	Výtlačok číslo: 1/2015
Dátum schválenia:	Číslo uznesenia:	Dátum účinnosti:
6.5.2015	20 / 2015	6.5.2015

Obecné zastupiteľstvo obce Jarabina na základe § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a s použitím § 6, § 6a, § 7a, § 9, § 9a a § 10 zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vydáva tieto

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Jarabina a s majetkom štátu, ktorý bol zverený obci.

Hlavné kapitoly:

I. MAJETOK OBCE.....	2
II. VYMEDZENIE KOMPETENCIÍ.....	4
III. NADOBÚDANIE A PREVODY VLASTNÍCTVA OBCE.....	7
IV. NÁJOM MAJETKU OBCE.....	14
V. VÝPOŽIČKA MAJETKU OBCE.....	19
VI. POHEADÁVKY A INÉ MAJETKOVÉ PRÁVA OBCE.....	19
VII. SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA.....	21

§ 1

Základné ustanovenia

1. Obec Jarabina (ďalej len „obec“) je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky. Je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených v príslušných právnych predpisoch a v týchto zásadách samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami.
2. Obecné zastupiteľstvo v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov určuje zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce, schvaľuje najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontroluje hospodárenie s ním. Kompetencie obecného zastupiteľstva k majetku obce sú vymedzené v § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov.

3. Tieto zásady sa vzťahujú na majetok, ktorý je vo vlastníctve obce a aj na majetok, ktorý je v spoluvlastníctve obce a iného subjektu a upravujú najmä:
 - a) obsahové vymedzenie majetku obce,
 - b) vymedzenie kompetencií starostu obce a obecného zastupiteľstva pri hospodárení s majetkom obce,
 - c) nadobúdanie a prevody vlastníctva obce,
 - d) nájom majetku obce,
 - e) výpožičku majetku obce,
 - f) správu majetku obce (práva a povinnosti rozpočtových a príspevkových organizácií obce pri správe majetku obce, postup prenechávania majetku do správy, podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila, podmienky zverenia ďalšieho majetku do správy správcovi, ktoré úkony správcu podliehajú schváleniu orgánmi obce),
 - g) pohľadávky a iné majetkové práva obce,
 - h) nakladanie s cennými papiermi¹ a aukčný predaj vecí²,
 - i) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
 - j) dôvody pre trvalé alebo dočasné upustenie od vymáhania majetkových práv obce,
 - k) nakladanie s majetkom štátu, ktorý obec užíva.
4. Tieto zásady sú záväzné pre všetky orgány obce, zamestnancov obce, rozpočtové a príspevkové organizácie, ktoré spravujú majetok obce a ich zamestnancov, ako aj subjekty nakladajúce s majetkom obce.
5. Osobitné právne predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmito zásadami dotknuté.

Prvá hlava

MAJETOK OBCE

§ 2

Úvodné ustanovenia

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 zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov alebo ktoré obec nadobudla do svojho vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe zákona alebo vlastnou činnosťou.
2. Majetok obce možno použiť na účely uvedené v § 8 ods. 4 zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov – t.j. na verejné účely, podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.
3. Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať.
4. Darovanie nehnuteľného majetku je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

¹ Zákon č. 556/221 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách v znení neskorších predpisov

² Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona SNR č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.

5. Správa a údržba majetku obce je povinnosťou obce a je financovaná z rozpočtu obce.
6. Obec môže zveriť svoj majetok do správy len svojim rozpočtovým alebo príspevkovým organizáciám.
7. Majetok obce možno tiež za podmienok určených týmito zásadami:
 - a) predať,
 - b) dať do prenájmu – a to jednotlivo alebo aj celý súbor vecí,
 - c) dať do výpožičky – bezodplatne poskytnúť určitým subjektom na plnenie úloh – nesmie to však odporovať cieľom a záujmom obce,
 - d) vložiť ako majetkový vklad do základného imania obchodnej spoločnosti alebo z neho založiť právnickú osobu podľa osobitného zákona napr. podľa zákona č. 213/1997 Z.z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení neskorších predpisov.
8. Na údržbu, zveľaďovanie a rozmnožovanie majetku obce možno zorganizovať obecnú zbierku. Pritom musí byť rešpektovaná platná právna úprava.
9. Obec je povinná v prípadoch určených platnou právnou úpravou zachovať účelové určenie majetku obce.
10. Na majetok vo vlastníctve obce, ktorý obec nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c zák. SNR č. 138/1991 Zb. a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúžil na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania, výchovy a činností s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti, nemožno zriadiť záložné právo ani zabezpečovací prevod práva, uskutočniť výkon rozhodnutia, konkurzné konanie a vyrovnacie konanie podľa osobitných zákonov.
11. Orgány obce, správca majetku obce a subjekty s majetkovou účasťou obce sú povinné najmä:
 - a) zisťovať a zaevidovať majetok obce,
 - b) oceniť majetok obce,
 - c) udržiavať a užívať majetok obce,
 - d) chrániť majetok pred poškodením zničením, stratou alebo zneužitím,
 - e) viesť majetok v predpísanej evidencii,
 - f) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku obce.

§ 3

Prebytočný a neupotrebitelný majetok

1. Prebytočným je majetok obce, ktorý obec prostredníctvom svojich orgánov a správcov trvale nepoužíva na plnenia svojich úloh.
2. Prebytočný majetok môže obec odpredať alebo dať do nájmu alebo výnimočne aj výpožičky iným právnickým osobám.
3. Neupotrebitelným majetkom je ten majetok, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie alebo poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť v prevádzke nemôže už slúžiť svojmu účelu. Za neupotrebitelný majetok sa považujú aj budovy a stavby, ktoré je potrebné odstrániť v dôsledku plánovanej výstavby, prestavby alebo rozšírenia objektu.
4. Neupotrebitelný a prebytočný majetok zistí ústredná inventarizačná komisia menovaná starostom.

5. K rozhodnutiu o prebytočnosti alebo neupotrebitel'nosti majetku obce sa musí **dodatočne priložiť doklad** o tom, ako sa s majetkom naložilo alebo ako sa s ním bude nakladať.
6. V jednotlivých prípadoch o prebytočnosti alebo neupotrebitel'nosti majetku obce na **základe** zistenia ústrednej inventarizačnej komisie rozhoduje:
 - a) **u nehnuteľného majetku vždy** obecné zastupiteľstvo,
 - b) u hnutel'ného majetku v zostatkovej cene **rovnakej alebo vyššej ako 3 500 EUR** obecné zastupiteľstvo,
 - c) u hnutel'ného majetku v zostatkovej cene **od 1 000 EUR do 3 500 EUR** likvidačná / škodová komisia,
 - d) u hnutel'ného majetku v zostatkovej cene **do hodnoty 1 000 EUR** vrátane starosta,
 - e) u hnutel'ného majetku **v správe správcu** v zostatkovej cene **do hodnoty 1 000 EUR** vrátane starosta,
 - f) u hnutel'ného majetku **neodpisovaného** (drobný majetok) starosta alebo správca.
7. Pre nakladanie s majetkom obce v prípade jeho prebytočnosti, neupotrebitel'nosti a v prípade škôd, ktoré na ňom vzniknú sa zriaďujú poradné orgány – komisie:
 - a) **likvidačná komisia obce Jarabina** – je poradným orgánom starostu pri rozhodovaní o naložení s prebytočným a neupotrebitel'ným majetkom; funkciu likvidačnej komisie plní obecná rada.
 - b) **škodová komisia obce Jarabina** – je poradným orgánom starostu pri rozhodovaní o škodách vzniknutých na obecnom majetku; funkciu škodovej komisie plní obecná rada.

Druhá hlava

VYMEDZENIE KOMPETENCIÍ

§ 4

Vymedzenie kompetencií starostu obce, obecného zastupiteľstva a obecnej rady

1. Pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce delí sa právomoc medzi obec a správcu majetku obce. V rámci obce sa delí právomoc medzi obecné zastupiteľstvo a starostu. Oprávnenia a povinnosti správcu upravuje § 5 týchto zásad.
2. **Obecné zastupiteľstvo** schvaľuje vždy:
 - a) **spôsob prevodu** vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu - podľa zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
 - b) **podmienky obchodnej verejnej súťaže**, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
 - c) **prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom,**
 - d) **prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce od hodnoty 3 500 EUR,**
 - e) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
 - f) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu (zákon č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov) (ďalej len "koncesná zmluva"), a to **trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.**
 - g) **zmluvy o prevode správy** a zmluvy o zámene správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa **nehnuteľného majetku,**

- h) **zmluvy o prevode správy** a zmluvy o zámene správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa **hnuteľného majetku** od hodnoty **3 500 EUR**,
 - i) **aukčný predaj** vecí podľa osobitných predpisov,
 - j) **združovanie finančných prostriedkov** v združeniach a zriadenie spoločného regionálneho alebo záujmového fondu,
 - k) odpustenie, prípadne zníženie **pohľadávky obce**,
 - l) rozhodnutie o **zmene účelového určenia majetku**, ktorý nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c zák. č. 138/1991 Zb. 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.
 - m) **prenechanie majetku obce** a majetku štátu zvereného obci **do užívania iným** fyzickým alebo právnickým osobám v prípadoch určených týmito zásadami,
 - n) **uzatvorenie záväzku** presahujúceho rámec finančných zdrojov subjektov s majetkovou účasťou obce,
 - o) nakladanie s ostatnými majetkovými právami obce,
 - p) v ďalších prípadoch určených týmito zásadami.
3. Obecné zastupiteľstvo nie je oprávnené rozhodovať v bežných veciach.
4. **Starosta obce** je štatutárnym orgánom v majetkovoprávných vzťahoch obce. **Rozhoduje** v tých prípadoch, **keď nie je daná rozhodovacia právomoc obecného zastupiteľstva.**

§ 5

Správa majetku a vymedzenie kompetencií správcu obce

1. Obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len "správca"), ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu.
2. Obsahom správy majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcov k tej časti majetku, ktorú im obec zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou.
3. Správca je oprávnený a povinný majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade s právnymi predpismi a týmito zásadami.
4. Správca majetku, ktorému bol majetok obce zverený do správy je povinný s ním hospodáriť v prospech rozvoja obce, jeho občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.
5. Správca majetku pri nakladaní s majetkom obce nie je oprávnený majetok obce scudziť, zaťažiť, dať do zálohu, poskytnúť ako zabezpečovací inštitút k svojmu záväzku.
6. Správca majetku obce nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda je vlastníctvom obce.
7. Správca majetku vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Správca majetku koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach týkajúcich sa majetku obce, ktorý spravuje. Nedodržanie písomnej formy právnych úkonov pri nakladaní s majetkom obce spôsobuje ich neplatnosť.
8. Správa majetku obce vzniká
 - a) zverením majetku obce do správy správcu,

- b) prevodom správy majetku obce,
 - c) nadobudnutím majetku do vlastníctva obce vlastnou činnosťou správcu.
9. Majetok obce zverený do správy určí obec pri zriadení správcu v zriaďovacej listine. Zriaďovateľ odovzdá zverený majetok správcovi protokolom o odovzdaní a prevzatí majetku obce.
10. Obec môže za nasledovných podmienok zveriť správcovi do správy ďalší majetok obce:
- a) ak ide o majetok obce, ktorý sa stane pre obec prebytočný alebo neupotrebitelný,
 - b) ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku.
11. Obec môže za nasledovných podmienok odňať správu majetku obce:
- a) ak si správca neplní svoje povinnosti (najmä ak správca nevedie majetok obce v účtovníctve, nenakladá s majetkom hospodárne efektívne, účelne alebo účinne),
 - b) ak ide o majetok obce, ktorý sa stane pre správcu prebytočný alebo neupotrebitelný,
 - c) ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku.
12. Odovzdanie majetku do správy podlieha vždy schváleniu nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov obecného zastupiteľstva a pri odovzdaní nehnuteľného majetku podlieha aj zápisu do katastra nehnuteľností.
13. Správca majetku obce môže uzatvárať zmluvy o prevode správy. Pre platnosť tejto zmluvy je nevyhnutné, aby danú zmluvu o prevode správy pred jej uzavretím schválilo obecné zastupiteľstvo a to nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov obecného zastupiteľstva. Zmluva o prevode správy musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti ustanovené právnymi predpismi najmä, identifikáciu pôvodného správcu, identifikáciu budúceho správcu, určenie predmetu prevodu, účel jeho využitia, deň prevodu a dohodnutú cenu, ak je prevod odplatný.
14. Správca majetku obce môže uzatvárať zmluvy o zámene správy. Pre platnosť tejto zmluvy je nevyhnutné, aby danú zmluvu o zámene správy pred jej uzavretím schválilo obecné zastupiteľstvo a to nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov obecného zastupiteľstva. Zmluva o zámene správy musí mať písomnú formu a musí obsahovať náležitosti ustanovené právnymi predpismi najmä, identifikáciu správcov, určenie predmetu zámeny, účel jeho využitia, deň zámeny a prípadne aj cenu, ak nie sú predmety zámeny rovnocenné.
15. Správca majetku obce je povinný tento majetok udržiavať, chrániť, zhodnocovať a viesť zverený majetok v predpísanej evidencii.
16. Správca majetku obce je povinný predkladať správu o hospodárení s týmto majetkom obecnému zastupiteľstvu jedenkrát ročne.
17. Správca majetku obce je povinný raz ročne vykonávať inventarizáciu zvereného majetku.
18. Štatutárny orgán správcu majetku obce je oprávnený samostatne:
- a) nadobúdať majetok do vlastníctva obce vlastnou činnosťou správcu,
 - b) krátkodobo prenajať majetok obce zverený do správy.
19. V ostatných prípadoch rozhoduje o nakladaní s majetkom obce zvereným do správy správcu obecné zastupiteľstvo, obecná rada alebo starosta v rozsahu svojich kompetencií.

Tretia hlava

NADOBÚDANIE A PREVODY VLASTNÍCTVA OBCE

§ 6

Postup obce pri nadobúdaní majetku

1. Obec môže nadobúdať hnutelné veci a nehnuteľné veci, vrátane finančných prostriedkov ako aj pohľadávky a iné majetkové práva od fyzických osôb, právnických osôb a štátu odplatne alebo bezodplatne.
2. Obec postupuje pri obstarávaní majetku - tovarov podľa zák. č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov a podľa ďalších osobitných predpisov.
3. Obec nadobúda hnutelné veci a nehnuteľné veci, vrátane finančných prostriedkov ako aj pohľadávky a iné majetkové práva na základe právnych úkonov, na základe rozhodnutia orgánu verejnej moci, na základe zákona alebo na základe iných právnych skutočností.
4. Nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku podlieha vždy schváleniu obecným zastupiteľstvom. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha nadobúdanie hnutelných vecí od hodnoty **3 500 EUR**.
5. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.
6. Obec môže nadobúdať veci bezodplatne – darovaním a dedením. Aj v týchto prípadoch sa musí použiť ust. § 6 ods. 3 týchto zásad, t.j. pri nadobúdaní nehnuteľného majetku bez ohľadu na jeho hodnotu a pri nadobúdaní hnutelného majetku od hodnoty **3 500 EUR** je nevyhnutné schválenie obecným zastupiteľstvom.
7. Obec nadobúda majetok tiež :
 - a) podnikateľskou činnosťou
 - b) investorskou činnosťou (stavbou objektov a budov),
 - c) v súlade so zmluvou v prípadoch združenia prostriedkov s inými právnickými alebo fyzickými osobami.
8. Obec nadobúda majetok aj prostredníctvom správcu, ktorým je príspevková alebo rozpočtová organizácia, ktorej zriaďovateľom je obec.
9. **V prípade, že o kúpe veci rozhoduje obecné zastupiteľstvo**, je potrebný jeho predchádzajúci súhlas s týmto úkonom. V tomto prípade sa predkladá obecnému zastupiteľstvu na jeho rokovaní návrh na kúpu veci. Predkladanie návrhu sa riadi rokovacím poriadkom obecného zastupiteľstva. Predložené materiály na kúpu veci by mali okrem všeobecných náležitostí obsahovať účel, resp. zámer obce, identifikáciu predmetu kúpy (napr. výpisom z katastra nehnuteľnosti) a identifikáciu predávajúceho a kúpnu cenu. Pri určovaní kúpnej ceny je obec povinná nakladať s majetkom obce (finančnými prostriedkami obce) hospodárne, efektívne, účinne a účelne.

Materiál na rokovanie obecného zastupiteľstva **nemusí obligatórne obsahovať aj samotný návrh kúpnej zmluvy** s vymedzením ďalších tzv. vedľajších dojednaní.

Výstupom z rokovania obecného zastupiteľstva musí byť uznesenie obecného zastupiteľstva, ktorým sa schvaľuje kúpa vecí do majetku obce, spolu s poverením starostu obce, aby kúpnu zmluvu po predchádzajúcom súhlase s predávajúcim uzatvoril.

Uzatvorená zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

10. **V prípade, že o kúpe vecí rozhoduje starosta**, poverí niektorého zamestnanca obce vypracovať návrh kúpnej zmluvy. V kúpnej zmluve sa musí presne špecifikovať predmet kúpy a kúpna cena, pričom cena sa určí podľa ďalej uvedeného postupu, zároveň sa v kúpnej zmluve určia práva a povinnosti zmluvných strán a pod.

Uzatvorená zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

11. **V prípadoch drobných nákupov** t.j. pri obstarávaní zákaziek s predpokladanou hodnotou nižšou ako 1 000 € bez DPH (napr. na chod obecného úradu – kancelársky papier, výmena tonera v tlačiarňi a pod.) môže tieto tovary a služby obstarávať starosta alebo poverený zamestnanec obce. Výška kúpnej ceny, do ktorej obstaráva veci zamestnanec obce môže byť stanovená vo vnútroorganizačných predpisoch obce. Pri obstarávaní takejto zákazky sa nevyžaduje písomná forma zmluvy okrem prípadov, v ktorých to vyžaduje zákon.

12. **Určenie kúpnej ceny** vychádza zo základných zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce, t.j. z povinnosti nakladať s majetkom obce (finančnými prostriedkami obce) hospodárne, efektívne, účinne a účelne. Nehospodárne, neefektívne a neúčinné vynakladanie verejných prostriedkov je podľa § 31 ods. 1 písm. j/ zák. č. 523/2004 Z. z. porušením finančnej disciplíny.

V prípade určovania ceny za predmet kúpy medzi zmluvnými stranami, obec má vychádzať v prvom rade z ceny :

- a) **určenej znaleckým posudkom** podľa osobitného predpisu – Vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších právnych predpisov, alebo
- b) **zistenej iným spôsobom** – t.j. z ceny, za akú sa totožná alebo porovnateľná vec v danom mieste a čase prevádza. Takto zistená cena sa použije v prípadoch, kedy je stanovenie kúpnej ceny na základe znaleckého posudku neefektívne a nehospodárne. Obec zistí cenu od iných subjektov (napr. miestnym zisťovaním od predajcov, telefonickým prieskumom, vyjadrením od realitných kancelárií a pod.). Z takto zisteného skutkového stavu obec vyhotovuje záznam, ktorý bude slúžiť ako podklad na navrhnutie kúpnej ceny.

§ 7

Prevod vlastníctva z majetku obce

1. Obec pri predaji svojho majetku postupuje podľa § 9a zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov. Obecné zastupiteľstvo na svojom zasadnutí rozhoduje o tom, či a aký majetok obce sa predá a ktorým zákonným spôsobom.
2. Obec pri predaji svojho majetku je povinná postupovať v zmysle základných zásad vzťahujúcich sa na majetok obce t.j. v zmysle zásad hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti a účelnosti.
3. Rozhodnutie o prevode nehnuteľného majetku obce na iný subjekt podlieha vždy schváleniu obecným zastupiteľstvom obce, ak osobitné zákony neustanovujú inak.

4. Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti, ponúkne sa tento podiel ostatným spoluvlastníkom.
5. Rozhodnutie o prevode hnutel'ného majetku obce na iný subjekt podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom, ak zostatková hodnota hnutel'ného majetku je rovná alebo presahuje sumu **3 500 EUR**. V ostaných prípadoch rozhoduje starosta obce.
6. Prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať jedným z nasledovných spôsobov predaja:
 - a) na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže podľa ust. § 281 a nasl. Obchodného zákonníka,
 - b) na základe dobrovoľnej dražby podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov,
 - c) priamym predajom, najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších právnych predpisov, ak všeobecná hodnota vecí stanovená znaleckým posudkom sa rovná alebo je menej ako 40 000 EUR.
7. Obec nebude postupovať pri prevode svojho majetku na iný subjekt ani verejnou obchodnou súťažou, ani dobrovoľnou dražbou, ani priamym predajom najmenej za cenu určenú znaleckým posudkom, ak ide o prevod majetku obce a to:
 - a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu, alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu (zákon č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov),
 - b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
 - c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
 - d) hnutel'nej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 EUR,
 - e) pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne **trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**.
8. Prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.
9. Prípady hodné osobitného zreteľa musia byť vždy špecifikované v uznesení obecného zastupiteľstva o schválení konkrétneho zmluvného prevodu.

POSTUP OBCE PRI PREDAJI MAJETKU

§ 8

Obchodná verejná súťaž

1. V prípade predaja majetku obce prostredníctvom obchodnej verejnej súťaže sa postupuje podľa zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov s použitím ust. § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, podľa týchto zásad a podľa podmienok verejnej obchodnej súťaže.
2. Postup obce pri obchodnej verejnej súťaži:

- obecné zastupiteľstvo **schváli zámer predat' majetok obce a spôsob jeho predaja** na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže, t.j. podľa § 9a ods.1 písm. a) zák. č. 138/1991 Zb,
- obecné zastupiteľstvo **schváli podmienky obchodnej verejnej súťaže,**
- obecný úrad zabezpečí povinnosť **zverejniť zámer predat' majetok obce, spôsob a podmienky predaja** na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači; oznámenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- podmienky obchodnej verejnej súťaže musia byť uverejnené najmenej 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže,
- vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže vykoná subjekt určený v podmienkach verejnej obchodnej súťaže a kúpnu zmluvu s vybraným uchádzačom uzavrie starosta obce. Kúpna zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

§ 9

Dobrovoľná dražba

1. V prípade predaja majetku obce prostredníctvom dobrovoľnej dražby sa postupuje podľa zák. SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších prepisov s použitím zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov a podľa týchto zásad.
2. Postup obce pri dobrovoľnej dražbe:
 - obecné zastupiteľstvo **schváli zámer predat' majetok obce a spôsob jeho predaja** dobrovoľnou dražbou , t.j. podľa § 9a ods. 1 písm. b) zák. č. 138/1991 Zb.,
 - obecné zastupiteľstvo **schváli podmienky dražby, ak je dražba vykonávaná obcou,** pričom určí miesto, dátum a čas začatia dražby, spôsob úhrady ceny, podmienky predaja predmetu dražby vydražiteľovi a minimálne prihodenie; tieto musia byť určené obcou s ohľadom na zvláštnosti a hodnotu predmetu dražby; musia byť určené tak, aby nebol obmedzený záujem o účasť na dražbe,
 - vykonaním dobrovoľnej dražby môže obecné zastupiteľstvo poveriť subjekt, ktorý vykonáva dražby ako svoj predmet podnikania. V tomto prípade **schváli zmluvu o vykonaní dražby s dražobníkom.** Zmluva o vykonaní dražby sa zverejní na webovom sídle obce,
 - obecný úrad zabezpečí povinnosť **zverejniť zámer predat' majetok obce a spôsob predaja dobrovoľnou dražbou** na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači; oznámenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky dobrovoľnej dražby,
 - dražba prebehne podľa osobitného zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách. Oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.

§ 10 Priamy predaj

1. V prípade predaja vecí z majetku obce prostredníctvom priameho predaja je obec povinná postupovať podľa zákona SNR č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších právnych predpisov a podľa týchto zásad.
2. Obec nemôže previesť majetok obce priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa znaleckého posudku presiahne 40 000 EUR.
3. Obec musí prevádzanú vec vymedziť a presne identifikovať, (u nehnuteľnosti – listom vlastníctva, ktorá sa má predat' a u hnutelných vecí jej opisom) tak, aby nebola zameniteľná s inou vecou. Subjekt, ktorý prevádza majetok obce je povinný skúmať, či na danú nehnuteľnosť / hnutelnú vec nie je potrebné uplatniť osobitný postup upravený osobitným zákonom, napr. zákonom č. 49/2002 Z.z. o ochrane pamiatkového fondu v znení neskorších predpisov.
4. Obec je povinná ohodnotiť / oceniť nehnuteľnosť alebo hnutelnú vec podľa znaleckého posudku. Znalecký posudok na majetok obce, ktorý sa má previesť nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako 6 mesiacov.
5. Návrh na predaj majetku obce minimálne za cenu určenú na základe znaleckého posudku prostredníctvom priameho predaja sa predkladá na schválenie obecnému zastupiteľstvu.
6. Obec, ktorá prevádza majetok obce nemôže previesť vlastníctvo majetku obce 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 tomto odseku zásad (blízka osoba je osoba vymedzená v ust. § 116 Občianskeho zákonníka)
7. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 6; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.
8. Postup obce pri priamom predaji:
 - obecné zastupiteľstvo **schváli zámer predat' majetok obce spôsob jeho predaja priamym predajom** najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom, t.j. podľa §9a ods. 1 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. a **schváli lehotu na doručenie cenových ponúk** záujemcov, nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou,
 - obecný úrad zabezpečí povinnosť **zverejniť zámer predat' majetok obce a spôsob predaja priamym predajom** najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom,

zverejniť lehoty na doručenie cenových ponúk záujemcov na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači, najmenej 15 dní pred predkladaním ponúk záujemcom,

- obecné zastupiteľstvo posúdi cenové ponuky a rozhodne o schválení predaja majetku obce minimálne za cenu stanovenú v znaleckom posudku podľa doručených cenových ponúk a poverí starostu obce uzatvoriť kúpnu zmluvu s vybratým záujemcom. Kúpna zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

§ 11

Postup obce pri predaji v osobitných prípadoch

1. Postup obce pri predaji nehnuteľného majetku podľa § 9a ods. 8 písm. a) zákona o majetku obcí - **prevodu nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť** podľa zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov, keď sa realizuje právo na prednostný prevod podľa zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších právnych predpisov:
 - nie je potrebné schvaľovať spôsob prevodu nehnuteľného majetku,
 - starosta obce schváli prevod podľa § 9a ods. 8 písm. a) zákona o majetku obcí, t.j. zmluvu o prevode vlastníctva bytu za cenu určenú zák. č. 182/1993 Z. z. a uzavrie s nadobúdateľom zmluvu,
 - uzatvorená zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.Tieto prevody nie sú vyjadrením zmluvnej voľnosti obce, pretože v prípade splnenia zákonných predpokladov **obec musí zmluvný prevod realizovať**.
2. Postup obce pri predaji nehnuteľného majetku podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona o majetku obcí - **prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy**, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou:
 - obecné zastupiteľstvo schváli prevod podľa § 9a ods. 8 písm. b) zákona o majetku obcí z dôvodu prevodu pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou, t.j. schváli zmluvu za cenu obvyklú, bez povinnosti vypracovať znalecký posudok,
 - starosta obce uzavrie s nadobúdateľom zmluvu,
 - uzatvorená zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.
3. Postup obce pri predaji majetku podľa § 9a ods. 8 písm. c) zákona o majetku obcí - **prevod podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo** podľa osobitného predpisu (napr. ust. § 140 Občianskeho zákonníka)
ak ide o nehnuteľnú vec :
 - obecné zastupiteľstvo schváli prevod podľa § 9a ods. 8 písm. c) zákona o majetku obcí z dôvodu prevodu podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo

podľa osobitného predpisu, t.j. schváli zmluvu za cenu obvyklú, bez povinnosti vypracovať znalecký posudok,

- starosta obce uzavrie s nadobúdateľom zmluvu,
- uzatvorená zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

ak ide o hnutelnú vec :

- obecné zastupiteľstvo resp. starosta v rozsahu svojich oprávnení schváli prevod podľa § 9a ods. 8 písm. c) zákona o majetku obcí z dôvodu prevodu podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo podľa osobitného predpisu, t.j. schváli zmluvu za cenu obvyklú bez povinnosti vypracovať znalecký posudok,
- starosta obce uzavrie s nadobúdateľom zmluvu,
- uzatvorená zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

Tieto prevody nie sú vyjadrením zmluvnej voľnosti obce, pretože v prípade splnenia zákonných predpokladov **obec musí zmluvný prevod realizovať**.

4. Postup obce pri predaji majetku podľa § 9a ods. 8 písm. d) zákona o majetku obcí - prevod hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3.500 EUR :

- starosta obce schváli prevod podľa § 9a ods. 8 písm. d) zákona o majetku obcí z dôvodu prevodu hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 EUR, t.j. schváli zmluvu (za cenu obvyklú) bez povinnosti vypracovať znalecký posudok,
- uzatvorená zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

5. Postup obce pri predaji majetku podľa § 9a ods. 8 písm. e) zákona o majetku obcí - prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa :

- obecné zastupiteľstvo schváli spôsob predaja, t.j. schváli zámer predať majetok obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. **3/5 väčšinou všetkých poslancov** – odôvodnenie uplatnenia osobitného zreteľa musí byť uvedené v uznesení obecného zastupiteľstva,
- obecný úrad zabezpečí zverejnenie zámeru predať majetok obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods. 8 písm. e) zák. č. 138/1991 Zb. najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli a na internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby,
- obecné zastupiteľstvo schváli prevod majetku najskôr šesťnásť deň od zverejnenia zámeru predať majetok obce z dôvodov hodných osobitného zreteľa, cenu určí tak, aby nebolo vytknuté nehospodárne nakladanie s majetkom obce, bez povinnosti vypracovať znalecký posudok,
- starosta obce uzavrie s nadobúdateľom zmluvu,
- uzatvorená zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

Ide o výnimočný spôsob prevodu majetku obce, ktorý musí byť náležite odôvodnený.

Štvrtá hlava

NÁJOM MAJETKU OBCE

§ 12

1. Obec a správca majetku obce môže veci, ktoré dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh (neupotrebitelný a prebytočný majetok) prenechať zmluvou na dočasné užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe a to zásadne odplatne.
2. Prenechávať majetok obce na dočasné užívanie je možné aj v prípadoch, keď je to pre obec ekonomicky výhodné.
3. Obec a správca majetku obce je povinný pri prenechávaní majetku obce do nájmu postupovať dôsledne podľa ust. § 9a ods. 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a podľa týchto zásad. Majetok obce možno prenajať len na určený čas a na základe písomnej nájomnej zmluvy.
4. Nájomná zmluva na nehnuteľný majetok môže byť uzavretá len za splnenia nasledovných podmienok:
 - a) ide o aspoň dočasne neupotrebitelný majetok obce alebo ide o prebytočný majetok obce,
 - b) jeho použitie je viazané na podnikateľské i nepodnikateľské účely,
 - c) zmluva môže byť uzavretá maximálne na dobu 10 rokov, všetky prípady s dobou nájmu dlhšou ako jeden rok schvaľuje obecné zastupiteľstvo,
 - d) výpovedná lehota musí byť vždy maximálne 3 mesačná,
 - e) podmienkou je dojednanie primeranej zmluvnej pokuty v prípade neplnenia si dohodnutých zmluvných podmienok,
 - f) prenájom nesmie odporovať cieľom a záujmom obce,
 - g) nájomné musí byť uhrádzané vopred na účet obce,
 - h) nájomná zmluva môže obsahovať ustanovenia o zložení finančnej zábezpeky na plnenia minimálne v rozsahu dvoch mesačných splátok.
5. Obec stanovuje nasledovné minimálne štandardy prenájmu majetku obce:
 - a) cena nájmu pre právnické alebo fyzické osoby sa realizuje zásadne za cenu obvyklú na miestnom relevantnom trhu,
 - b) cena nájmu môže byť rozdelená na dlhšie obdobie a splácaná v závislosti od požiadaviek obce,
 - c) náklady na bežnú údržbu a bežné opravy si musí znášať každý nájomca samostatne,
 - d) obec môže kompenzovať nájomné len v tom prípade, ak ide o náklady na rekonštrukciu a modernizáciu v súlade s rozhodnutiami príslušných orgánov obce – takéto náklady a ich výška musí byť odsúhlasená vopred a v písomnej podobe doručená nájomcovi,
 - e) potrebu nevyhnutných opráv a údržby musí obec riešiť individuálne dodatkom k zmluve o prenájme majetku,
 - f) v nájomnej zmluve musia byť presunuté zodpovednostné vzťahy k revíziám, pravidelným kontrolám a pravidelným zákonným povinnostiam (najmä požiarne ochrana a revízie zariadení ...) na nájomcu,
 - g) v nájomnej zmluve nemožno dohodnúť predkupné právo na kúpu prenajímaných nehnuteľností,

- h) stanoviť možnosti zmeny výšky nájomného v prípade zmeny právneho predpisu, v prípade inflácie alebo devalvácie meny,
- i) nepripúšťa sa dať do podnájmu tretej osobe nehnuteľnosti bez súhlasu obecného zastupiteľstva.

Zhora uvedené podmienky sa primerane vzťahujú aj na prenájom hnuiteľného majetku obce.

6. Obec a správca majetku obce sú povinní poskytnúť majetok obce do nájmu pre fyzické a právnické osoby za cenu, za akú sa v tom čase a mieste obvykle prenecháva totožná alebo podobná nehnuteľná vec do nájmu okrem prípadov:
 - a) hnuiteľnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 EUR,
 - b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
 - c) pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer **musí byť zverejnený počas celej tejto doby**.
7. V prípade prenájmu hnuiteľných vecí je cena určená dohodou zmluvných strán, najmenej za cenu, za akú sa v danom mieste a čase totožná alebo porovnateľná hnuiteľná vec dáva do nájmu.
8. Zmluva o nájme musí obsahovať najmä identifikáciu zmluvných strán, presnú špecifikáciu majetku obce, spôsob a účel využívania, výšku odplaty za užívanie a podmienky užívania. Zhora uvedené podmienky sa použijú primerane.
9. Uzatváranie zmlúv patrí do rozhodovacej právomoci starostu obce alebo štatutárneho orgánu správcu majetku obce, ak tak ustanovuje zriaďovateľská listina alebo tieto zásady v rozsahu ich kompetencií. Štatutárny orgán správcu majetku obce je povinný jeden exemplár nájomnej zmluvy doručiť na Obecný úrad v Jarabine.
10. Podnikateľské subjekty a iné subjekty s majetkovou účasťou obce môžu uzatvárať nájomné zmluvy na majetok obce prostredníctvom svojho štatutárneho zástupcu najviac na dobu 5 rokov – pokiaľ ide o zmluvu uzavretú na dobu určitú, prípadne pokiaľ ide o zmluvu uzavretú na dobu neurčitú – musí byť dodržaná zákonom stanovená výpovedná lehota. Zhora uvedené podmienky sa použijú primerane. Zmluvy podliehajú písomnému súhlasu starostu obce. Po uzatvorení nájomnej zmluvy je štatutárny orgán povinný doručiť jeden exemplár nájomnej zmluvy na Obecný úrad v Jarabine.

§ 13

Postup obce pri prenechávaní majetku obce do nájmu v osobitných prípadoch

1. **V prípadoch nájmu hnuiteľnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 EUR a v prípadoch nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci** rozhoduje o uzavretí nájomnej zmluvy starosta resp. správca. Nájomná zmluva musí byť v písomnej forme a musí obsahovať podstatné

náležitosti týkajúce sa nájomnej zmluvy. Zmluva sa zverejňuje na webovom sídle obce alebo správcu.

2. V prípadoch nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa

- obecné zastupiteľstvo **3/5 väčšinou všetkých poslancov** schváli zámer prenajať majetok obce spôsobom podľa § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb., t.j. z dôvodov hodných osobitného zreteľa, pričom osobitný zreteľ musí byť v uznesení zdôvodnený,
- obecný úrad zabezpečí zverejnenie zámeru prenajať majetok obce spôsobom podľa § 9a ods. 9 písm. c) zák. č. 138/1991 Zb. z dôvodov hodných osobitného zreteľa najmenej 15 dní pred schvaľovaním prenájmu na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby,
- obecné zastupiteľstvo schváli nájom majetku obce, t.j. schváli nájomnú zmluvu, výška nájmu musí byť určená tak, aby nebolo vytknuté nehospodárne nakladanie s majetkom obce,
- starosta obce uzavrie nájomnú zmluvu; nájomná zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

§ 14

Postup obce pri prenechávaní majetku obce do nájmu v ostatných prípadoch

1. Pokiaľ sa nejedná o osobitné prípady nájmu, potom obec je povinná postupovať primerane podľa § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona o majetku obcí. Obec postupuje tak, že :
 - a) vyhlási verejnú obchodnú súťaž na uzavretie nájomnej zmluvy alebo
 - b) uzavrie nájomnú zmluvu na základe verejnej dražby alebo
 - c) priamo uzavrie nájomnú zmluvu.
2. Uzavretie nájomnej zmluvy **na základe obchodnej verejnej súťaže** (podľa ust § 281 až § 288 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka).
 - obecné zastupiteľstvo **schváli zámer prenajať majetok obce a spôsob jeho prenájmu** na základe výsledkov obchodnej verejnej súťaže,
 - obecné zastupiteľstvo **schváli podmienky obchodnej verejnej súťaže**, prípadne schváli návrh nájomnej zmluvy,
 - obecný úrad zabezpečí povinnosť **zverejniť zámer prenajať majetok obce, spôsob a podmienky prenájmu** na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači; oznámenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky verejnej obchodnej súťaže,
 - podmienky verejnej obchodnej súťaže musia byť uverejnené najmenej 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže,
 - vyhodnotenie obchodnej súťaže vykoná subjekt určený v podmienkach verejnej obchodnej súťaže a nájomnú zmluvu s vybraným uchádzačom uzavrie starosta obce. Nájomná zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

3. Uzavretie nájomnej zmluvy **na základe dobrovoľnej dražby** (podľa zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- obecné zastupiteľstvo **schváli zámer prenajať majetok obce a spôsob jeho prenájmu** dobrovoľnou dražbou,
 - obecné zastupiteľstvo **schváli podmienky dražby, ak je dražba vykonávaná obcou**, pričom určí miesto, dátum a čas začatia dražby, spôsob úhrady ceny, podmienky prenájmu predmetu dražby vydražiteľovi a minimálne prihodenie; tieto musia byť určené obcou s ohľadom na zvláštnosti a hodnotu predmetu dražby; musia byť určené tak, aby nebol obmedzený záujem o účasť na dražbe,
 - vykonaním dobrovoľnej dražby môže obecné zastupiteľstvo poveriť subjekt, ktorý vykonáva dražby ako svoj predmet podnikania; v tomto prípade **schváli zmluvu o vykonaní dražby s dražobníkom**; zmluva o vykonaní dražby sa zverejní na webovom sídle obce,
 - obec je povinná **zverejniť zámer prenajať majetok obce a spôsob výberu nájomcu** na základe dobrovoľnej dražby na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači; oznámenie v regionálnej tlači musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky dobrovoľnej dražby,
 - dražba prebehne podľa osobitného zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách; oznámenie o dražbe uverejní dražobník v registri dražieb najmenej 15 dní pred otvorením dražby, ak tento zákon neustanovuje inak.
4. **Priame uzavretie** nájomnej zmluvy 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.

Obec nemôže prenajať majetok obce priamym prenájmom

- ak obvyklé nájomné presiahne ročne 40 000 EUR
- ak nájomcom má byť fyzická osoba, 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 tomto odseku zásad (blízka osoba je osoba vymedzená v ust. § 116 Občianskeho zákonníka)
- ak nájomcom má byť právnická osoba, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 6 ust. § 9a zák. č. 138/1991 Zb.; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.

Postup obce pri priamom prenájme:

- obecné zastupiteľstvo **schváli zámer prenajať majetok obce** priamo najmenej za nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenehávajú do nájmu na dohodnutý účel vecí toho istého druhu alebo porovnateľné vecí a **schváli lehoty** na doručenie cenových ponúk záujemcov,
- obecný úrad zabezpečí povinnosť **zverejniť zámer prenajať majetok obce** priamo, najmenej za nájomné za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenehávajú do nájmu na dohodnutý účel vecí toho istého druhu alebo porovnateľné vecí; **zverejniť lehoty na doručenie cenových ponúk** záujemcov na úradnej tabuli, na internetovej stránke obce najmenej 15 dní pred predkladaním ponúk záujemcami,
- obecné zastupiteľstvo vyhodnotí cenové ponuky a rozhodne o schválení nájmu majetku obce; poverí starostu obce uzatvoriť nájomnú zmluvu s vybratým záujemcom; nájomná zmluva sa zverejní na webovom sídle obce.

§ 15

Nájomné za prenájom nebytových priestorov a pozemkov

1. Výška nájmu musí zodpovedať nájomnému, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenehávajú do nájmu na dohodnutý účel vecí toho istého druhu alebo porovnateľné vecí. Obec určí výšku nájmu napr. na základe znaleckého posudku alebo na základe miestneho zisťovania, vyjadrenia realitných kancelárií pričom obec o tomto zistení vykoná úradný záznam. Postup zisťovania „obvyklej“ výšky nájmu závisí od možného výťažku z nájmu, t.j. obec vynaloží na zistenie výšky nájmu takú výšku finančných prostriedkov, aby jej náklady boli efektívne.
2. Obecné zastupiteľstvo stanovuje **minimálne ročné sadzby nájomného za 1 m²** podlahovej plochy za prenájom nebytových priestorov (dlhodobý prenájom bez cien služieb) a za 1 m² za dočasné užívanie pozemkov okrem poľnohospodárskych pozemkov.
3. Obecné zastupiteľstvo môže v odôvodnených prípadoch výnimočne povoliť nižšie sadzby nájomného na základe písomnej žiadosti žiadateľa alebo správcu predovšetkým v nasledovných prípadoch:
 - a) predmet nájmu je v zlom technickom stave alebo existujú iné skutočnosti, ktoré musí nájomca strpieť,
 - b) nájomca sa zaviazal investovať do rekonštrukcie alebo modernizácie predmetu nájmu a ak je rekonštrukcia alebo modernizácia žiaduca a obecné zastupiteľstvo s tým súhlasí.
4. Rokovania orgánov obce a podujatia organizované obcou v priestoroch určených na krátkodobý prenájom nepodliehajú nájomnému.
5. Nájomné za nájom pozemkov neslúžiacich na účely podnikania, vrátane poľnohospodárskej výroby, sa môže dojednať do výšky maximálneho nájomného určeného podľa osobitného predpisu³.

§ 16

³ Zákon 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov v znení neskorších úprav

Krátkodobý nájom nebytových priestorov vo vlastníctve obce

1. Krátkodobý nájom je nájom majetku na obdobie maximálne jedného roka.
2. Pre uspokojovanie kultúrnych, spoločenských a športových potrieb občanov, na organizovanie verejnoprospešných podujatí a schôdzkovej činnosti politických strán a hnutí, záujmových združení, ako aj ďalších činností právnických a fyzických osôb môže obec poskytnúť do krátkodobého nájmu:
 - a) spoločenskú miestnosť v objekte Kultúrneho domu,
 - b) kinosálu v objekte Kultúrneho domu
3. Krátkodobý nájom nebytových priestorov uvedených v bode 2 sa uskutočňuje na základe žiadosti záujemcov predloženej na OcÚ a podlieha schváleniu starostom obce.
4. Spoločenskú miestnosť možno prenajať na rodinné oslavy, plesy, zábavy, kar, svadobné hostiny, reklamné a predajné akcie podnikateľských subjektov a pod.
5. Výška nájmu je ustanovená internou smernicou (Zásady o úhradách za služby poskytované obcou Jarabina). Platby za krátkodobý prenájom nebytových priestorov sa vykonávajú v hotovosti do pokladne obecného úradu alebo bezhotovostne na základe vystavenej faktúry.

Piata hlava

VÝPOŽIČKA MAJETKU OBCE

§ 17

1. Zmluvu o výpožičke (bezplatnom užívaní) majetku obce je možné uzavrieť výlučne za splnenia nasledovných podmienok:
 - a) ide o neupotrebitelný alebo prebytočný majetok obce,
 - b) jeho použitie je viazané na nepodnikateľské účely,
 - c) zmluva môže byť uzavretá maximálne na dobu 3 rokov,
 - d) výpovedná lehota musí byť vždy 30 dňová,
 - e) podmienkou je dojednanie primeranej zmluvnej pokuty v prípade neplnenia si dohodnutých zmluvných podmienok,
 - f) bezodplatné poskytnutie nesmie odporovať cieľom a záujmom obce.
2. Zmluvu podpisuje starosta obce v mene obce.
3. Starosta obce je povinný na rokovaní obecného zastupiteľstve informovať o uzavretých zmluvách o výpožičke s uvedením názvu subjektu a dôvodu takéhoto postupu.

Šiesta hlava

POHLADÁVKY A INÉ MAJETKOVÉ PRÁVA OBCE

§ 18

DÔVODY PRE TRVALÉ ALEBO DOČASNÉ UPUSTENIE OD VYMÁHANIA MAJETKOVÝCH PRÁV OBCE

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Jarabina a s majetkom štátu, ktorý bol zverený obci

1. Subjekty, ktoré vykonávajú právo správy a hospodárenia s pohľadávkami a majetkovými právami, sú povinné tieto pohľadávky včas uplatňovať a vymáhať.
2. Zo závažných dôvodov, najmä sociálnych, je možné na žiadosť dlžníka pohľadávku celkom alebo sčasti odpustiť.
3. Dlžníkovi, ak je ním občan, možno povoliť splátky alebo povoliť odklad zaplatenia pohľadávky dlžníkom písomne uznanej, čo do dôvodu a výšky, prípadne priznanej právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, ak tento bez svojho zavinenia nemôže pohľadávku alebo splátku zaplatiť v čase splatnosti.
4. Odpustiť pohľadávku nie je prípustné, ak vznikla v súvislosti s úmyselnou trestnou činnosťou.
5. Ak je pohľadávka prechodne nevykonalá, sú subjekty oprávnené dočasne upustiť od jej vymáhania, musí sa však zabezpečiť, aby sa táto pohľadávka nepremlčala alebo nezanikla. Len čo odpadnú dôvody dočasného upustenia od vymáhania pohľadávky je subjekt povinný vykonať všetky úkony na jej včasné vymożenie.
6. Proti tomu istému dlžníkovi sa môže od vymáhania pohľadávky toho istého druhu upustiť iba raz v kalendárnom roku.
7. Hospodárenie s pohľadávkami musí mať písomnú formu.
8. Nakladanie s pohľadávkami obce na úseku daní a poplatkov (dane z nehnuteľnosti, ostatných miestnych daní a miestneho poplatku podľa zák. č. 582/2004 Z.z.) sa riadi osobitnou právnou úpravou - zák. č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

§ 19

NAKLADANIE S CENNÝMI PAPIERMI A AUKCIE

1. Cenné papiere, kryté majetkom obce môžu byť vydané len so súhlasom obecného zastupiteľstva a za podmienok dodržania osobitných právnych predpisov (zák. č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov a Obchodný zákonník).
2. O majetkovom vstupe do kapitálovej spoločnosti rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
3. Emisie cenných papierov a ich výšku vždy schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
4. Zároveň sa podporne použijú príslušné ustanovenia týchto zásad.

§ 20

VKLADY MAJETKU OBCE DO MAJETKU ZAKLADANÝCH ALEBO EXISTUJÚCICH OBCHODNÝCH SPOLOČNOSTÍ

1. Obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do obchodnej spoločnosti alebo môže zo svojho majetku založiť inú právnickú osobu.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Jarabina a s majetkom štátu, ktorý bol zverený obci

2. Obec môže uzavrieť zmluvu o výkone správy svojho majetku s obchodnou spoločnosťou alebo s inou právnickou osobou, ktorá musí obsahovať najmä účel využitia majetku, čas trvania výkonu správy, práva a povinnosti zmluvných strán, vrátane práva obce odstúpiť od zmluvy.
3. Pôsobnosť valného zhromaždenia obchodných spoločností, v ktorých je obec jediným spoločníkom alebo jediným akcionárom sa riadi platnou právnou úpravou.
4. Pôsobnosť valného zhromaždenia vykonáva štatutárny orgán obce – starosta obce.

§ 21

NAKLADANIE S MAJETKOM ŠTÁTU, KTORÝ OBEC UŽÍVA

1. Nakladanie s majetkom štátu, ktorý užíva obec sa riadi platnou právnou úpravou a zmluvnými podmienkami medzi štátom a obcou.
2. V ostatnom sa primerane použijú tieto zásady.

Siedma hlava

SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 22

1. Evidencia a inventarizácia majetku obce sa vykonáva v súlade s osobitnou právnou úpravou (zák. č. 431/2002 Zb. o účtovníctve v znení neskorších predpisov).
2. S týmito zásadami musia byť písomne oboznámení všetci zamestnanci obce Jarabina a všetci vedúci zamestnanci rozpočtovej organizácie obce Jarabina.
3. Podklady o písomnom oboznámení sa vedú v evidenciách obce a príspevkovej organizácií obce.
4. Starosta obce môže bližšie konkretizovať ustanovenia týchto zásad vo svojich príkazoch, pokynoch a pod.
5. Starosta obce je povinný rokovať so zmluvnými stranami vo vzťahu k už existujúcim zmluvám tak, aby boli rešpektované zhora uvedené schválené zásady. V prípade neochoty, resp. nemožnosti zosúladienia starosta obce predkladá obecnému zastupiteľstvu návrhy na riešenie situácie.
6. Zmeny a doplnky týchto zásad schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Jarabine 3/5 väčšinou prítomných poslancov.
7. Na týchto Zásadách hospodárenia s majetkom obce Jarabina sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Jarabine uznesením číslo 20/2015 dňa 6.5.2015.
8. Dňom účinnosti týchto zásad sa rušia sa rušia všetky predošlé „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce a s majetkom štátu, ktorý bol zverený obci Jarabina“.
9. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom 6.mája 2015.

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Jarabina a s majetkom štátu, ktorý bol zverený obci

10. Právne úkony neupravené v týchto zásadách sa riadia príslušnými aktuálnymi právnymi predpismi a nariadeniami platnými v SR.

Jarabina, dňa 6.5.2015



.....
Lívia Kovalčíková, starostka obce