



O B E C D E M A N D I C E

ZÁSADY HOSPODÁRENIA A NAKLADANIA S MAJETKOM OBCE DEMANDICE

Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach na základe § 9 ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) a v súlade so zákonom SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva tieto

ZÁSADY HOSPODÁRENIA A NAKLADANIA S MAJETKOM OBCE DEMANDICE

ČLÁNOK 1

PREDMET A ROZSAH ÚPRAVY

1) Obec Demandice je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky. Obec Demandice (ďalej len „obec“) je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom, s majetkom štátu prenechaným do užívania obce a s vlastnými príjmami.

1) Tieto zásady upravujú najmä:

- a) základné pojmy
- b) prevody vlastníctva majetku obce
- c) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce
- d) podmienky odňatia obecného majetku organizáciám, ktoré obec zriadila
- e) postup prenechávania obecného majetku do užívania
- f) nakladanie s cennými papiermi
- g) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania s majetkom
- h) úkony organizácií, ktoré podliehajú schváleniu orgánmi obce
- i) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný
- j) podmienky, za ktorých je možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa
- k) dôvody hodného osobitného zreteľa
- l) právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce

ČLÁNOK 2

ZÁKLADNÉ POJMY

1) Majetok obce tvoria:

- a) nehnuteľné veci, ktorými sú pozemky a stavby spojené so zemou pevným základom
- b) hnutelne veci
- c) finančné prostriedky
- d) pohľadávky a iné majetkové práva
- e) cenné papiere a obchodné podiely.

2) Správcom majetku obce sa rozumie rozpočtová a príspevková organizácia zriadená obcou a obchodná spoločnosť s majoritným majetkovým podielom obce, ktorej bol majetok obce zverený do správy, aby s ním riadne hospodárila.

3) Majetkom sa rozumie vlastný majetok a zverený majetok:

- a) vlastným majetkom je majetok vo vlastníctve obce
- b) zvereným majetkom je majetok zverený do správy obce.

4) Správa majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku, ktorú mu obec zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou. 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, udržiavať ho v užívateľschopnom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade so zákonom a s týmito zásadami.

5) Prevodom vlastníctva majetku sa rozumie najmä uzatvorenie kúpnej zmluvy, zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru alebo zámennej zmluvy.

6) Dočasným užívaním majetku sa rozumie najmä uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo zmluvy o výpožičke, ktoré musia mať vždy písomnú formu.

7) Hodnotou majetku je všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu (znalecký posudok).¹

8) Zámer nakladať s majetkom alebo vecou (úmysel previesť alebo prenajať akúkoľvek hnutelnú alebo nehnuteľnú vec) nemožno považovať za schválenie prevodu alebo prenájmu v zmysle osobitného zákona a týchto zásad.

9) Obec nadobúda majetok na základe zákona, kúpou, zámenou, darovaním, investičnou činnosťou, vydržaním, rozhodnutím súdu, na základe rozhodnutia orgánu štátnej správy, na základe iných skutočností ustanovených zákonom. Pre účely týchto zásad sa za nehnuteľné veci považujú tiež byty a nebytové priestory a stavby podľa osobitného predpisu.

¹ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti č. 492/2004 o stanovení všeobecnej hodnoty majetku

ČLÁNOK 3

PREVODY VLASTNÍCTVA MAJETKU OBCE

- 1) Prevody nehnuteľného majetku na iné právnické osoby a fyzické osoby sa uskutočňujú zmluvne a spravidla za odplatu. Zmluvné prevody nehnuteľného majetku vždy schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach. Prevod vlastníctva majetku obce je možné uskutočniť len v súlade s §9a a nasl. zákona.
- 2) O zmluvných prevodoch hnuteľného majetku rozhoduje:
 - a) Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach, ak ide o hodnotu majetku presahujúcu **5000,- €**
 - b) starosta obce, ak ide o hodnotu majetku v priamej správe obce do **5000,- € vrátane**

ČLÁNOK 4

PRÁVA A POVINNOSTI ORGANIZÁCIÍ, KTORÉ OBEC ZRIADILA, PRI SPRÁVE MAJETKU OBCE

- 1) Rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie obce možno zriadiť na plnenie úloh obce Demandice vyplývajúcich pre ne z osobitných predpisov. Nemožno ich zriadiť na výkon rozhodovacích právomocí, ktoré pre zriaďovateľa vyplývajú z osobitných predpisov.
- 2) Vzájomný vzťah medzi rozpočtovou organizáciou obce, resp. príspevkovou organizáciou obce a obcou Demandice nie je založený na ich rovnom postavení – je to vzťah nadriadenosti a podriadenosti. Tento vzťah je verejnoprávnej povahy a má stránku riadiacu, kontrolnú, organizačnú, finančnú a personálnu.
- 3) Štatutárny orgán správcu majetku obce je oprávnený samostatne k týmto úkonom:
 - a) bežná oprava a údržba majetku obce
 - b) vykonávať všetky potrebné opatrenia na predchádzanie škodám a poškodeniu, príp. zničeniu majetku vo vlastníctve obce.
- 4) Správcovia majetku obce Demandice nemôžu bez predchádzajúceho súhlasu starostu obce upustiť od vymáhania nedoplatkov alebo rozhodnúť o odpustení pohľadávky.
- 5) Obec ako zriaďovateľ pri zhora uvedených prípadoch musí postupovať tak, aby tieto subjekty boli relatívne samostatné a spôsobilé realizovať úlohy, za účelom plnenia ktorých boli zriadené.
- 6) Subjekty, hospodáriace s majetkom obce nemôžu previesť hnuteľný majetok obce do správy dlžníkovi.

ČLÁNOK 5

PODMIENKY ODŤATIA OBECNÉHO MAJETKU ORGANIZÁCIÁM, KTORÉ OBEC ZRIADILA

- 1) Obec môže, rešpektujúc funkčné a časové hľadisko, odňať správu majetku obce za nasledovných podmienok:
 - 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 správca nemá schopnosť a spôsobilosť zhodnocovania a zveľaďovania majetku obce na daný konkrétny účel, pre ktorý mu bol takýto majetok poskytnutý
 - c) ak ide o majetok obce, ktorý sa stane pre správcu prebytočný alebo neupotrebitelný
 - d) ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku.
- 2) Pri odňatí majetku je obec povinná zabezpečiť, aby odňatie nebolo realizované tak, že to spôsobí zjavnú ujmu, príp. inú škodu tomu subjektu, ktorému sa majetok odníma.
- 3) O odňatí správy vyhotoví obec osobitný protokol.
- 4) O odňatí správy majetku obce správcovi rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov zastupiteľstva.

ČLÁNOK 6

POSTUP PRENECHÁVANIA OBECNÉHO MAJETKU DO UŽÍVANIA

- 1) **Zmluvou o výpožičke** je možné prenechať majetok do užívania iným osobám iba výnimočne, najmä na charitatívne účely, verejnoprospešné účely, alebo ak je to v záujme ochrany alebo účelnejšieho využitia majetku.

- 2) Obecné zastupiteľstvo schvaľuje výpožičku:
 - a) nehnuteľnej veci
 - b) hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je vyššia ako 1 000 eur alebo ak doba výpožičky trvá dlhšie ako 1 rok.
- 3) Starosta obce schvaľuje výpožičku hnutelnej veci, ktorej zostatková hodnota neprevyšuje 1 000 eur a doba výpožičky neprevyšuje 1 rok.
- 4) Správca nemôže zmluvou o výpožičke prenechať do užívania hnutelnú vec inému správcovi bez schválenia starostom obce, prípadne zastupiteľstvom. Zmluvu o výpožičke hnutelnej veci a výpožičke nehnuteľnej veci uzatvára správca a podpisuje jeho štatutárny zástupca.
- 5) **Vecné bremeno** môže byť zriadené na nehnuteľnom majetku obce Demandice na základe zmluvy len v nevyhnutnom rozsahu a za odplatu.
- 6) Zriadenie vecného bremena na nehnuteľnom majetku vo výlučnom vlastníctve obce schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach.
- 7) Vecné bremeno sa zriaďuje za odplatu najmenej v takej výške, za akú sa v tom čase a na tom mieste obvykle zriaďuje vecné bremeno na dohodnutý účel na rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti.
- 8) V prípade, že výšku odplaty nie je možné určiť týmto spôsobom, stanoví sa jej výška podľa odborného vyjadrenia alebo znaleckého posudku.
- 9) Pri **nájme** sa primerane použijú ustanovenia § 9a a nasl. zákona.

ČLÁNOK 7 NAKLADANIE S CENNÝMI PAPIERMI

- 1) Cenné papiere (najmä akcie a dlhopisy, zmenky), kryté majetkom obce môžu byť realizované za podmienok dodržania osobitných právnych predpisov (najmä zák. č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov a Obchodný zákonník).
- 2) Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach schvaľuje vydávanie, prevod a nadobudnutie cenných papierov podľa osobitného predpisu.
- 3) Návrh na dispozície s cennými papiermi podľa odseku 2 tohto ustanovenia musí byť zverejnený na úradnej tabuli v obci a na webovom sídle obce minimálne na dobu 30 dní pred rokovaním obecného zastupiteľstva. Zároveň musí byť daná možnosť zasielať pripomienky zo strany obyvateľov a tieto musia byť písomne vyhodnotené na úrovni orgánov obce.
- 4) Súčasťou návrhu na rokovanie obecného zastupiteľstva musí byť podrobná dôvodová správa, ktorej obsahom je minimálne:
 - a) uvedenie dôvodov (objektívnej potrebnosti a prípadne nevyhnutnosti daného postupu s prihliadnutím na zásadu hospodárnosti, efektívnosti a najmä účinnosti pri nakladaní s majetkom obce)
 - b) prepočet (kalkulácia) predpokladaných dopadov na rozpočet obce – v príjmovej i výdavkovej časti
 - c) odôvodnenie efektívnosti tohto spôsobu nakladania s cennými papiermi (výnosnosť, resp. nákladovosť)
 - d) vyhodnotenie pripomienok obyvateľov k navrhovanému riešeniu.

ČLÁNOK 8 SPÔSOBY VÝKONU PRÁV VYPLÝVAJÚCICH Z VLASTNÍCTVA CENNÝCH PAPIEROV A MAJETKOVÝCH PODIELOV NA PRÁVNICKÝCH OSOBÁCH ZALOŽENÝCH OBCOU ALEBO V KTORÝCH MÁ OBEC POSTAVENIE OVLÁDAJÚCEJ OSOBY ALEBO ROZHODUJÚCI VPLYV S DÔRAZOM NA TRANSPARENTNOSŤ A EFEKTÍVNOSŤ NAKLADANIA S MAJETKOM

- 1) V prípadoch **vlastníctva cenných papierov** obcou, vykonáva práva vyplývajúce z ich vlastníctva za obec starosta obce zásadne samostatne, pokiaľ nie je nižšie uvedené inak.
Na výkon práv starostom obce sa vyžaduje predchádzajúce uznesenie Obecného zastupiteľstva v Demandiciach (súhlas obecného zastupiteľstva) v nasledovných prípadoch:
 - a) schválenie zámeru zo strany obce vo vzťahu k nadobúdaniu alebo prevodu cenných papierov
 - b) schválenie podmienok dispozície s cennými papiermi

- c) schválenie rozsahu finančných prostriedkov na realizáciu transakcie, resp. minimálneho výnosu pri prevode cenných papierov.

Starosta obce je pri výkone práv, kde sa vyžaduje uznesenie Obecného zastupiteľstva v Demandiciach viazaný týmto rozhodnutím obecného zastupiteľstva a je povinný ho predložiť pri realizácii danej činnosti.

- 2) Zároveň sa podporne použijú príslušné ustanovenia týchto zásad.
- 3) Pri nakladaní s cennými papiermi a majetkovými podielmi v právnických osobách, dôsledkom ktorého je zmena vlastníctva, musí obec postupovať podľa ust. § 9a ods. 1 až 8, ods. 10 – 14 zák. SNR č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ak tento postup nevyklučuje osobitný predpis.
- 4) Obec môže založiť **obchodné spoločnosti** len v takej forme, kde nie je neobmedzené ručenie a výška vkladu nesmie prekročiť 10 % z rozpočtu obce v roku založenia.
- 5) Vzťahy v obchodnej spoločnosti, bez ohľadu na jej formu, môžu byť upravené len Obchodným zákonníkom a v rámci v ňom uvedených splnomocňovacích ustanovení aj spoločenskou zmluvou, resp. stanovami alebo zakladateľskou zmluvou.
- 6) Úprava vzájomných vzťahov medzi zakladateľom spoločnosti - obcou a obchodnou spoločnosťou obce musí byť podrobne rozpracovaná vo vnútorných predpisoch obchodnej spoločnosti.
- 7) Pôsobnosť valného zhromaždenia obchodných spoločností, v ktorých je obec jediným spoločníkom alebo jediným akcionárom sa riadi platnou právnou úpravou.
- 8) Pôsobnosť valného zhromaždenia v **spoločnosti s ručením obmedzeným**, ktorej jediným spoločníkom je obec Demandice vykonáva štatutárny orgán obce – starosta obce. Starosta obce je pri výkone valného zhromaždenia povinný mať predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva (uznesenie, ktoré prijala nadpolovičná väčšina prítomných poslancov) na tieto úkony:
- a) schvaľovanie riadnej individuálnej účtovnej závierky a mimoriadnej individuálnej účtovnej závierky a rozhodnutie o rozdelení zisku alebo úhrade strát
 - b) schvaľovanie stanov a ich zmien
 - c) rozhodovanie o zmene spoločenskej zmluvy
 - d) rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania a rozhodovanie o nepeňažnom vklade
 - e) vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie konateľov
 - f) vymenovanie, odvolanie a odmeňovanie členov dozornej rady
 - g) rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo o zmene právnej formy, ak to spoločenská zmluva pripúšťa
 - h) rozhodovanie o schválení zmluvy o predaji podniku alebo zmluvy o predaji časti podniku.
- 9) Obchodné spoločnosti s výlučnou a s 10 % majetkovou účasťou obce potrebujú predchádzajúci súhlas obecného zastupiteľstva (uznesenie, ktoré prijala nadpolovičná väčšina prítomných poslancov) na úkony, ktoré nepredstavujú úkony bežného obchodného styku a to:
- a) scudzenie majetku spoločnosti nad hodnotu 2 000 €
 - b) založenie majetku spoločnosti nad hodnotu 2 000 €
 - c) prijatie úveru nad sumu 2 000 €, - ručenie majetkom spoločnosti nad sumu 2 000 €
 - d) zafaženie majetku spoločnosti zabezpečovacím prevodom práva, vecným bremenom.
- 10) Tieto zásady sú záväzné už pri zakladaní obchodných spoločností obce najmä pri vypracovávaní základných dokumentov zakladaných spoločností a tiež pri činnosti obchodných spoločností s určenou majetkovou účasťou obce.
- 11) Základné dokumenty týchto spoločností musia obsahovať ustanovenie o povinnosti rešpektovať a dodržiavať tieto zásady.
- 12) **Koncesný majetok** je majetok obce, ktorý užíva koncesionár v rozsahu, za podmienok a v lehote dohodnutej v koncesnej zmluve, ak riziko vyplývajúce z práva na využívanie stavby alebo služby na dohodnutý čas alebo z tohto práva spojeného s peňažným plnením znáša v prevažnej miere koncesionár.
- 13) Koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby schvaľuje obecné zastupiteľstvo a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.
- 14) Na nakladanie s koncesným majetkom obce sa prednostne vzťahujú ust. § 9c, § 9d, zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v ostatnom sa primerane použijú ostatné právne predpisy a tieto zásady.

- 15) **Spoločný podnik** je právnická osoba založená obcou a koncesionárom za účelom realizácie koncesie podľa osobitného zákona (napr. § 66a Obchodného zákonníka). Spoločný podnik je aj právnická osoba, ktorú založil koncesionár a do základného imania bol vložený majetok obce na základe koncesnej zmluvy.
- 16) Na spoločný podnik sa prednostne vzťahuje ust. § 9e zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v ostatnom sa primerane použijú ostatné právne predpisy a tieto zásady.
- 17) **Prioritný majetok** je nehnuteľný majetok obce, ktorý obec vložila do spoločného podniku. Prioritný majetok nemožno použiť na zabezpečenie záväzkov spoločného podniku, koncesionára alebo tretej osoby ani previesť do vlastníctva iných osôb.
- 18) Prioritný majetok nepodlieha výkonu rozhodnutia, exekúcii, nie je súčasťou konkurznej podstaty a ani predmetom likvidácie.
- 19) Označenie prioritného majetku v katastri nehnuteľností sa vykoná poznámkou na návrh obce.
- 20) Ak je to dohodnuté v koncesnej zmluve, prioritný majetok možno dať do nájmu, výpožičky alebo na prioritný majetok zriadiť zmluvné vecné bremeno, najviac na obdobie koncesnej lehoty určenej v koncesnej zmluve alebo do dňa zrušenia spoločného podniku bez právneho nástupcu. Prioritný majetok nestráca svoj charakter ani prechodom na právneho nástupcu. Po zániku vecného bremena zapísaného v katastri nehnuteľností je obec povinná dať návrh na výmaz vecného bremena.
- 21) Obec vedie o prioritnom majetku osobitnú evidenciu, ktorá obsahuje zoznam vecí s uvedením identifikačných údajov a odkaz na účtovný zápis v účtovníctve spoločného podniku; spoločný podnik je povinný poskytnúť tieto údaje obci.

ČLÁNOK 9

KRITÉRIÁ NA URČENIE MAJETKU OBCE ZA PREBYTOČNÝ ALEBO NEUPOTREBITEĽNÝ

- 1) **Za prebytočný majetok** obce Demandice sa považuje majetok obce Demandice určený na predaj alebo prenájom. Rozumieme ním taký majetok, ktorý už obec nepotrebuje na plnenie svojich úloh a zabezpečovanie jednotlivých kompetencií a ani v budúcnosti ho na tieto účely nebude potrebovať.
- 2) **Trvale prebytočným majetkom** obce Demandice je taký majetok, ktorý neslúži a v budúcnosti ani nebude slúžiť na plnenie úloh obce v rámci samosprávnej alebo prenesenej kompetencie, prípadne v rámci jej súkromnoprávneho postavenia (v rámci vlastného podnikania obce, v rámci sociálneho podnikania obce alebo v súvislosti s ním).
- 3) **Dočasne prebytočným majetkom** obce Demandice je majetok obce, ktorý prechodne neslúži obci na plnenie jej úloh v rámci predmetu jej činnosti alebo v súvislosti s ňou. Spravidla je ponúkaný do prenájmu alebo do výpožičky – na rozdiel od trvale prebytočného majetku určeného zásadne na predaj.
- 4) O prebytočnosti nehnuteľnej veci rozhoduje vždy Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach. O prebytočnosti huteľnej veci, ktorej zostatková cena presahuje 1 000 eur rozhoduje Obecné zastupiteľstvo v Demandice. Pokiaľ zostatková cena huteľnej veci nepresahuje 1 000 eur, má toto oprávnenie starosta obce.
- 5) **Neupotrebitelným** je majetok obce Demandice, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť, alebo nevhodnosť v prevádzke alebo z iných vážnych dôvodov nemôže už slúžiť svojmu pôvodnému účelu alebo určeniu. Je to nefunkčný majetok obce, ktorý je odpadom určeným na spracovanie alebo na zneškodnenie.
- 6) Neupotrebitelné veci, ktoré už obec Demandice nemôže využiť ani ako materiál alebo náhradné diely možno zlikvidovať na základe rozhodnutia orgánu obce podľa kritérií určených v týchto zásadách.
- 7) Návrh na vyradenie neupotrebitelnej veci z majetku obce podáva Obecnému zastupiteľstvu v Demandiciach, starostovi obce vyradovacia komisia. Vyradovacia komisia je 3-členná. Komisiu vymenúva starosta obce.
- 8) Prebytočná alebo neupotrebitelná huteľná vec, ktorej zostatková hodnota je nulová a ktorú sa nepodarilo predaj ani na návrh vyradovacej komisie sa zlikviduje v súlade s príslušným predpismi o nakladaní s odpadmi.

ČLÁNOK 10
PODMIENKY, ZA KTORÝCH JE MOŽNÉ ZNÍŽIŤ KÚPNU CENU OPROTI VŠEOBECNEJ HODNOTE
MAJETKU PRI PREVODOCH MAJETKU Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA
A PODMIENKY PRE ZNÍŽENIE NÁJOMNÉHO PRI NÁJMOCH OBCE Z DÔVODU HODNÉHO
OSOBITNÉHO ZRETEĽA

- 1) Obec nemôže previesť svoj majetok za kúpnu cenu nižšiu než všeobecná hodnota majetku okrem prípadov uvedených v odseku 2 a za podmienok stanovených v tomto ustanovení.
- 2) Podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa sa určujú nasledovne:
 - a) dôvodová správa – predkladaná ako súčasť materiálov na rokovanie obecného zastupiteľstva
 - b) odôvodnenie musí zodpovedať okolnostiam konkrétneho prípadu (nemôžu byť len všeobecným odkazom na citáciu právnej normy)
 - c) kvalifikované preukázanie, že takýto postup je v záujme obyvateľov obce alebo určitej väčšej komunity v obci
 - d) majetok obce bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením
 - e) preukázanie, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja obce
 - f) preukázanie, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia na úrovni obce.
- 3) Podmienky, za ktorých bude možné prenajať majetok obce za nájomné nižšie ako trhovému nájomnému z dôvodu hodného osobitného zreteľa (tzv. zníženie nájomného) sú:
 - a) dôvodová správa – predkladaná ako súčasť materiálov na rokovanie obecného zastupiteľstva
 - b) odôvodnenie musí zodpovedať okolnostiam konkrétneho prípadu (nemôžu byť len všeobecným odkazom na citáciu právnej normy)
 - c) kvalifikované preukázanie, že takýto postup je v záujme obyvateľov obce alebo určitej väčšej komunity v obci
 - d) majetok obce bude dostatočne chránený pred jeho zneužitím a zničením
 - e) preukázanie, že takýto postup bude mať pozitívny vplyv a je na prospech rozvoja obce
 - f) preukázanie, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia na úrovni obce.
- 4) Za trhovému nájomnému sa považuje 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.

ČLÁNOK 11
DÔVODY HODNÉ OSOBITNÉHO ZRETEĽA

- 1) Dôvody hodného osobitného zreteľa pri nájme v podmienkach obce Demandice sú:
 - a) prenájmy nehnuteľností s malou výmerou do 100 m²
 - b) prenájmy dočasných nehnuteľností v majetku obce a objektov určených na dočasné užívanie
 - c) prenájmy nehnuteľností podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel
 - d) prípady prenájmu s preferenciou iného ako ekonomického záujmu, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa zákona o majetku obcí
 - e) prípady, keď obec nemusí uprednostniť ekonomicky najvýhodnejšiu ponuku – musí však mať hodnoverne preukázané, že to je v záujme obce a jej obyvateľov
 - f) prípady, kedy by bolo neprimerane tvrdé postupovať podľa § 9a zákona, napríklad zo sociálnych dôvodov
 - g) prípady, keď by týmto postupom vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku.
- 2) Obec nemôže prenajať svoj majetok za nájomné nižšie ako trhovému nájomnému okrem prípadov uvedených v odseku 1 a za podmienok stanovených v tomto ustanovení.
- 3) Dôvody hodného osobitného zreteľa pri predaji v podmienkach obce Demandice sú:
 - a) pozemok tvoriaci jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa a tento pozemok nie je prístupom k žiadnej inej nehnuteľnosti
 - b) pozemok, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa
 - c) pozemok, ktorý susedí s pozemkom žiadateľa, na ktorom je postavená alebo rozostavaná stavba, napr. rodinný dom a takýto pozemok môže byť využívaný ako vstup, spevnená plocha, zeleň, predzáhradka, záhrada za rodinným domom alebo vedľa neho, vstup do objektu a pod.
 - d) pozemok, ktorý susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa a svojim umiestnením tvorí zjavný celok s inou nehnuteľnosťou, je súčasťou dvoru rodinného domu a pod.
 - e) pozemok, ktorý susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, ak ide o dlhodobé užívanie na základe nájomnej zmluvy

- f) pozemok pri zámene nehnuteľností na verejnoprospešný účel
 - g) nehnuteľnosti zo zákona (napr. rozhodnutím súdu alebo pozemkového úradu)
 - h) pozemok pri zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku obce
 - i) nehnuteľnosti na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne, zdravotné a verejnoprospešné účely
 - j) pozemok malej výmery do 300 m²
 - k) z dôvodu zrealizovania zákonného predkupného práva,
 - l) pozemok predávaný osobám uvedeným v ust. § 9a ods. 13 zákona,
 - m) prevod pozemku zastaveného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou za cenu 4,50 €/m².
- 4) Pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa podľa §9a ods. 15 písm. f bod 3. zákona sa nevyžaduje stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3 000 eur.
- 5) Pri prevode majetku obce iným spôsobom ako obchodnou verejnou súťažou, priamym predajom alebo verejnou dražbou, náklady na vyhotovenie geometrických plánov a znaleckých posudkov znáša kupujúci, s ktorými bude uzatvorená kúpna zmluva, pričom geometrický plán a znalecký posudok odsúhlasí obec.

ČLÁNOK 12

PRÁVOMOCI A ÚLOHY ORGÁNOV OBCE PRI NAKLADANÍ S MAJETKOM OBCE

- 1) Pri hospodárení a nakladaní s majetkom obce sa delí právomoc medzi obec a správcu majetku obce. V rámci obce sa delí právomoc medzi **Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach** a **starostu obce**. Prítom je potrebné dôsledne dbať na to, aby nedochádzalo k prekročeniu kompetencie jednotlivých orgánov obce Demandice (prekročením právomoci verejného činiteľa je aj konanie, ktorým verejný činiteľ vykonáva činnosť patriacu do právomoci iného verejného činiteľa alebo iného orgánu).
- 2) Orgány obce sú povinné pri realizácii majetkovoprávných úkonov rešpektovať aj judikatúru Ústavného súdu SR, judikatúru Najvyššieho správneho súdu SR, judikatúru Najvyššieho súdu SR, ako aj ustálenú rozhodovaciu činnosť týchto orgánov vo veciach nakladania a hospodárenia s majetkom obce.
- 3) Úkony spojené so zmenou rozpočtu vykonáva starosta obce v rozsahu do 5000 € na rozpočtové opatrenie. Tieto zmeny je povinný zamestnanec za rozpočet oznámiť na najbližšom rokovaní obecného zastupiteľstva.
- 4) **Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach schvaľuje:**
- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce, to neplatí ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu
 - b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže, podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia
 - c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce
 - d) zmluvné prevody huteľného majetku, ktorého zostatková cena je nad 5000 € a viac
 - e) nakladanie s majetkovými právami vecami obce nad hodnotu 5000 €
 - f) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitných predpisov. V tomto prípade rozhoduje obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov.
 - g) 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
 - h) všetky zmluvné prevody nehnuteľného majetku (t.j. nadobúdanie a predaj), pokiaľ osobitný zákon neurčí inak
 - i) všetky zmluvy o prevode správy a zmluvy o zámene správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku
 - j) zmluvy o prevode správy a zmluvy o zámene správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa huteľného majetku nad hodnotu 500 €
 - k) združovanie finančných prostriedkov v združeniach a zriadenie spoločného regionálneho alebo záujmového fondu
 - l) odpustenie, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 5 €
 - m) ručiteľský záväzok obce v akejkoľvek podobe
 - n) zmluvy o budúcich zmluvách na nehnuteľný majetok
 - o) zmluvy o budúcich zmluvách na huteľný majetok nad sumu 5000 €
 - p) prenechanie majetku obce a majetku štátu zvereného obci do užívania iným fyzickým alebo právnickým osobám v prípadoch určených týmito zásadami
 - q) uzatvorenie záväzku presahujúceho rámec finančných zdrojov subjektov s majetkovou účasťou obce.

5) Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach rozhoduje o:

- a) vklade majetku obce do existujúcich obchodných spoločností alebo zakladaných obchodných spoločností
 - b) vklade majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich iných právnických osôb a právnických osôb s majetkovou účasťou obce
 - c) 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
 - d) prebytočnosti nehnuteľnej veci
 - e) v ďalších prípadoch určených týmito zásadami alebo platnou právnou úpravou.
- 6) V zhora uvedených prípadoch rozhodnutie Obecného zastupiteľstva v Demandiciach je treba považovať za zákonom stanovenú podmienku platnosti právneho úkonu obce.
- 7) **Starosta obce** je štatutárnym orgánom obce v majetkovoprávných vzťahoch obce.
- 8) Starosta obce rozhoduje vo všetkých prípadoch keď nie je daná právomoc Obecného zastupiteľstva v Demandiciach.
- 9) Starosta obce nemôže urobiť bez prejavu vôle obce majetkovoprávny úkon, ku ktorému sa vyžaduje predchádzajúce rozhodnutie Obecného zastupiteľstva v Demandiciach.

ČLÁNOK 13 SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

- 1) Všetky úkony orgánov samosprávy obce ako aj organizácii pri nakladaní v správe majetku obce musia byť písomné, inak sú neplatné.
- 2) Tieto zásady sú záväzné pre všetky orgány samosprávy obce, ako aj subjekty nakladajúce s majetkom obce.
- 3) Zmeny a doplnky týchto zásad schvaľuje Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach.
- 4) Na týchto Zásadách hospodárenia a nakladania s majetkom obce Demandice sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Demandiciach dňa 13. decembra 2023 a boli schválené uznesením č. 141/2023.
- 5) Dňom účinnosti týchto zásad sa rušia všetky skôr schválené zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Demandice.
- 6) Zásady nadobúdajú účinnosť dňom 13. decembra 2023.

Schválené Obecným zastupiteľstvom v Demandiciach dňa 13.12.2023.

Zásady zmenené uznesením OZ č. 116/2024 dňa 14.10.2024

Zásady zmenené uznesením OZ č. 13/2025 dňa 30.01.2025.

Ing. Attila Kürthy
starosta obce