



Obecné zastupiteľstvo v JARABINE podľa §11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o
obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“) a § 9 ods.
1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o
majetku obcí“)

u r č u j e

tieto

Z Á S A D Y H O S P O D Á R E N I A A N A K L A D A N I A S M A J E T K O M O B C E J A R A B I N A

Článok 1 Predmet úpravy

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce JARABINA (ďalej len „Zásady“) upravujú:

- 1. Správa majetku obce**
- 2. Úkony podliehajúce schváleniu orgánmi obce**
- 3. Kritéria na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitel'ný**
- 4. Prevody vlastníctva majetku obce**
 - 4.1 Obchodná verejná súťaž
 - 4.2 Dražba
 - 4.3 Priamy predaj
 - 4.4 Predaj prípadu hodného osobitného zreteľa
- 5. Predaj podielu, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo**
- 6. Zámena nehnuteľností**
- 7. Postup prenechávania majetku obce do užívania**
 - 7.1 Nájom prípadu hodného osobitného zreteľa
 - 7.2 Priamy prenájom – tzv. ponukové konanie

- 7.3 Zaažovanie majetku obce
- 7.4 Výpožička
- 8. Cena predmetu nehnuteľností**
 - 8.1 Minimálna kúpna cena pozemkov
 - 8.2 Minimálna výška nájomného za pozemky
 - 8.3 Výška nájomného za nebytové priestory
- 9. Správa pohľadávok**

Článok 2 Správa majetku obce

1. Obec hospodári so svojim majetkom. Prevod správy majetku obce sa uskutočňuje Zmluvou o prevode správy. Platnosť zmluvy o prevode správy nadobúda dňom súhlasu obecného zastupiteľstva.
2. Zmluvy, týkajúce sa nakladania s majetkom sú vypracované písomne, úkony bezprostredne súvisiace a smerujúce k uzatvoreniu zmlúv (najme geometrický plán; znalecký posudok) znáša v zásade nadobúdateľ, resp. oprávnený z vecného bremena alebo investor.
3. Majetok obce slúži na plnenie úloh obce. Majetok možno použiť najmä na výkon samosprávy obce, na verejné účely a na podnikateľskú činnosť, je verejne prístupný a možno ho obvyklým spôsobom užívať, ak jeho používanie nie je obmedzené.
4. Skutočný stav majetku sa zisťuje **inventarizáciou** majetku na základe príkazu starostu na vykonanie inventarizácie. Inventarizácia majetku sa vykonáva podľa platným právnych predpisov o účtovníctve.
5. Obec zabezpečí **poistenie obecného majetku** a je povinná dodržiavať práva a povinnosti vyplývajúce z poistnej zmluvy. Správca, ktorému bol majetok zverený zmluvou o správe alebo nadobudol vlastnou činnosťou je povinný poistiť majetok obce.

Článok 3 Úkony podliehajúce schváleniu orgánmi obce

- 1. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje:**
 - a) nadobúdanie a prevod vlastníctva nehnuteľného majetku , okrem nadobúdania vlastníctva zo zákona a na základe rozhodnutia orgánu štátnej správy,
 - b) zverenie nehnuteľného majetku do správy
 - c) odňatie nehnuteľného majetku zo správy správcov,
 - d) spôsoby prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku,
 - e) podmienky obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“),
 - f) nadobúdanie a prevod vlastníctva hnutel'ného majetku nad obstarávaciu hodnotu 3 500,00 eur,
 - g) zverenie hnutel'ného majetku nad obstarávaciu hodnotu 500,00 eur do správy správcov a prevod alebo zmenu správy hnutel'ného majetku nad obstarávaciu hodnotu 500,00 eur,
 - h) odňatie hnutel'ného majetku zo správy správcov nad obstarávaciu hodnotu 500,00 eur,
 - i) prevzatie dlhu, postúpenie pohľadávky s príslušenstvom vo výške istiny nad 100,00 eur,
 - j) vzájomné započítanie pohľadávok s príslušenstvom, ak je istina aspoň jednej z nich viac ako 300,00 eur,
 - k) dohody o splátkach, ak je výška istiny vyššia ako 300,00 eur,
 - l) nakladanie s majetkovými právami a cennými papiermi nad hodnotu 300,00 eur,
 - m) vyradenie nehnuteľného majetku z účtovnej evidencie z dôvodu jeho prebytočnosti,
 - n) vyradenie hnutel'ného majetku z účtovnej evidencie z dôvodu jeho prebytočnosti nad hodnotu 1 000,00 eur,
 - o) odpustenie pohľadávky (istiny), príslušenstva pohľadávky (istiny) alebo pokuty v hodnote každej z nich 100,00 eur a vyššej,
 - p) odpísanie pohľadávok nedaňovej povahy nad hodnotu 100,00 eur,

- q) nájom nehnuteľného majetku na dobu určitú – dlhšiu ako 10 rokov
- r) zaťažovanie nehnuteľného majetku vecným bremenom, záložným právom a predkupným právom ako aj o výške jednorazovej odplaty zaťaženia majetku obce
- s) výpožičku nehnuteľného majetku trvajúcu dlhšie ako 12 mesiacov,
- t) prebytočnosť a neupotrebitelnosť nehnuteľného majetku a pri hnutel'nom majetku, ak zostatková cena majetku je vyššia ako 500,00 eur,
- u) o likvidácii majetku, ak je zostatková cena vyššia ako 500,00 eur,
- v) jednorazovej dávke určenej na čiastočnú úhradu mimoriadnych výdavkov členov domácnosti, ktorým sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi v zmysle osobitného predpisu
- z) nájomných vzťahoch na dobu neurčitú alebo na dobu určitú – najviac na 10 rokov

2. Starosta obce rozhoduje o:

- a) prevode vlastníctva hnutel'ného majetku s obstarávacou cenou do 3 500,00 eur vrátane,
- b) zverení hnutel'ného majetku s obstarávacou cenou do 500,00 eur vrátane do správy,
- c) odňatí hnutel'ného majetku zo správy správcov v obstarávacej cene do 500,00 eur vrátane,
- d) prevzatí dlhu, postúpení pohľadávky s príslušenstvom vo výške istiny do 100,00 eur vrátane,
- e) vzájomnom započítaní pohľadávok s príslušenstvom do 300,00 eur vrátane,
- f) dohodách o splátkach, ak je výška istiny do 300,00 eur vrátane,
- g) vyradení hnutel'ného majetku z účtovnej evidencie z dôvodu jeho prebytočnosti v obstarávacej cene do 1 000,00 eur vrátane,
- h) odpísaní pohľadávok nedaňovej povahy do 100,00 eur vrátane,
- i) vzniku, zmene a zániku zmluvných vzťahov zaväzujúcich obec, to neplatí o zmluvách, ktorých predmetom je nakladanie s majetkom obce v rozhodovacej právomoci obecného zastupiteľstva,
- j) uzatvorení zmlúv, ktoré sú výsledkom procesov najmä podľa zákona o verejnom obstarávaní, zákona o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov,
- k) prijatí alebo neprijatí daru vrátane uzatvorenia darovacej zmluvy,
- l) výpožičku hnutel'ného majetku.

Článok 4

Kritéria na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitelný

1. **Prebytočným majetkom** je nehnuteľný a hnutel'ný majetok obce, ktorý sa nevyužíva trvalo alebo prechodne na plnenie úloh obce a taký, ktorého užívanie na plnenie úloha je nehospodárne.
2. **Neupotrebitelným** nehnuteľným a hnutel'ným majetkom obce je majetok, ktorý pre svoje úplné fyzické alebo morálne opotrebenie, poškodenie, zastaranie a nehospodárnosť prevádzky už nemôže slúžiť svojmu účelu. Za neupotrebitelný majetok sa považujú aj budovy a stavby, ktoré je potrebné odstrániť v dôsledku plánovanej výstavby, prestavby, rozšírenie objektu alebo rozhodnutia stavebného úradu.
3. Obecné zastupiteľstvo rozhoduje o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti majetku a to:
 - a) pri nehnuteľnom majetku vo všetkých prípadoch,
 - b) pri hnutel'nom majetku v jednotlivom prípade, ak zostatková cena majetku je vyššia ako 500,00 eur bez ohľadu na jeho nadobúdaciu cenu.

Článok 5

Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku

1. Predmetom prevodu môže byť nehnuteľný majetok obce, ktorý obec nepotrebuje na plnenie svojich úloh a ktorého účelné využitie by bolo možné len za vynaloženia finančných nákladov neprimerane vyšších ako je príjem z užívania tohto majetku.

2. Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku na iné právnické osoby a fyzické osoby sa uskutočňuje po schválení v obecnom zastupiteľstve, výhradne na základe písomnej zmluvy a za odplatu.
3. **O zámere** obce previesť vlastnícke právo nehnuteľného majetku rozhoduje zastupiteľstvo.
4. Náklady na vyhotovenie geometrických plánov, znaleckých posudkov a iných odborných vyjadrení znáša záujemca. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na prevod nehnuteľného majetku pri obchodnej verejnej súťaži.
5. **Spôsob** prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
6. Kúpna cena pozemkov, v prípade predaja iným spôsobom ako obchodnou verejnou súťažou, priamym predajom alebo verejnou dražbou, sa určí na základ znaleckého posudku, pričom uvedená cena za m² nesmie byť nižšia ako cena za m² určená v týchto zásadách.
7. Žiadosť o predaj nehnuteľného majetku obce je žiadateľ povinný podať:
 - na osobitnom tlačive, ktoré obec zverejní na svojom webovom sídle,
 - súhlas žiadateľa so spracovaním a zverejnením osobných údajov žiadateľa,
 - čestné prehlásenie, že v čase podania žiadosti nemá žiadne záväzky voči obci po lehote splatnosti, resp. ak má, uvedie výšku a stručné odôvodnenie a
 - v prípade priameho predaja predloží čestné prehlásenie, že nie je osoba uvedená podľa § 9a ods. 13 zákona o majetku obcí.
8. Účastníkmi súťaže môžu byť právnické osoby alebo fyzické osoby staršie ako 18 rokov, spôsobilé na právne úkony.
9. Ak kupujúci do 6 mesiacom po schválení prevodu majetku na obecnom zastupiteľstve neuzavrie kúpnu zmluvu a neuhradí kúpnu cenu, môže starosta predložiť na najbližšie zasadnutie obecného zastupiteľstva návrh na zrušenie uznesenia, ktorým bol predaj kupujúcemu schválený.

Článok 6 Obchodná verejná súťaž – predaj, nájom

1. Podmienky obchodnej verejnej súťaže(ďalej ako „OVS“) na majetok vo vlastníctve obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo. Po schválení podmienok OVS zastupiteľstvom, obec vyhlási a určí jeho podstatné náležitosti, najmä:
 - špecifikáciu predmetu prevodu/nájmu,
 - termíny s uvedením dňa a hodiny predkladania súťažných návrhov
 - výšku a splatnosť zábezpeky
 - návrh zmluvy a
 - iné podstatné podmienky, na ktorých obec trvá (cena, resp. účel).
2. Obec si môže v podmienkach súťaže vyhradiť právo podmienky súťaže meniť, súťaž zrušiť alebo odmietnuť všetky doručené návrhy. Záujemca nemá nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou na súťaži. Zábezpeka bude uchádzačom vrátená. Pri víťazovi OVS bude zábezpeka započítaná do kúpnej ceny.
3. Vyhodnotenie najvýhodnejšej ponuky vykoná obecné zastupiteľstvo priamo na svojom zasadnutí po vykonaní kontroly neporušenosti obálok a oboznámení sa s obsahom podaných návrhov O vyhodnotení OVS bude spracovaná zápisnica v písomnej podobe.
4. V prípade, ak sa jeden účastník chce zúčastniť viacerých súťaží na prevod vlastníctva majetku obce, podáva na každú súťaž samostatný návrh. Účastní súťaže alebo skupina účastníkov môže podať do OVS iba jeden návrh.
5. V prípade, ak sa jednej súťaže chce zúčastniť viac osôb a majú záujem o prevod vlastníctva majetku obce do spoluvlastníctva, podávajú spoločný návrh.
6. V prípade neúspešnej OVS môže obecné zastupiteľstvo schváliť vyhlásenie novej OVS so znížením min. kúpnej ceny max. o 25% hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom.
7. Návrh doručený účastníkom súťaže možno odvolať, doplniť alebo meniť len v termíne určenom na predkladanie súťažných návrhov.
8. Obec si vyhradzuje právo podmienky súťaže zmeniť alebo súťaž zrušiť.

Článok 7 Dobrovoľná dražba

1. Pri prevode vlastníctva majetku obce na základe dobrovoľnej dražby (ďalej len „dražba“) musí oznámenie zámeru obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky dražby.
2. Dobrovoľnú dražbu organizuje a riadi vybraný dražiteľ a obec vystupuje ako navrhovateľ dražby.

Článok 8 Priamy predaj

1. Pri spôsobe prevodu priamym predajom obec zverejní:
 - a) špecifikovaný predmet predaja,
 - b) minimálnu cenu,
 - c) lehotu (deň a hodinu) na doručenie cenových ponúk záujemcov
 - d) miesto, kde možno ponuky doručiť,
 - e) termín a čas ohliadky predmetu predaja.
3. Cenové ponuky je potrebné doručiť v zalepenej obálke s označením a s poznámkou „NEOTVÁRAŤ“.
4. Vyhodnotenie najvyššej ponuky vykoná:
 - **Obecné zastupiteľstvo** priamo na svojom zasadnutí **pri predmete predaja nehnuteľného majetku - pozemky, nebytový priestor a hnutel'ného majetku**
5. Náklady na vyhotovenie geometrických plánom znáša kupujúci, pričom geometrický plán musí odsúhlasiť obec.

Článok 9 Predaj – prípad hodný osobitného zreteľa

1. V prípade, ak reálne a preukázateľne existuje dôvod na výnimočný postup prevodu majetku obce, obecné zastupiteľstvo môže takýto prevod schváliť ako prípad hodný osobitného zreteľa. Dôvod hodný osobitného zreteľa určí zastupiteľstvo, pričom prihliada najmä na verejný záujem a podporu verejnoprospešných služieb.
2. Výška kúpnej ceny bude určená takto:
 - pri pozemkoch: vo výške ceny určenej znaleckým posudkom alebo ak znalecký posudok nie je k dispozícii, vo výške minimálnej kúpnej ceny podľa týchto zásad;
 - pri stavbách vo výške ceny určenej znaleckým posudkom.
3. Dôvody osobitného zreteľa sú:
 - a) pozemok tvoriaci jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa,
 - b) pozemok, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
 - c) pozemok, ktorý susedí s pozemkom žiadateľa, na ktorom je postavená stavba a takýto pozemok môže byť využívaný ako vstup, predzáhradka, záhrada za rodinným domom, spevnená plocha, zeleň, vstup do objektu a pod..
 - d) pozemok, ktorý susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa,
 - e) pozemok, ktorý susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, ak ide o dlhodobé užívanie na základe zmluvy o nájme alebo aj bez právneho titulu,
 - f) pozemok pri zámene nehnuteľností,
 - g) nehnuteľnosti zo zákona (rozhodnutí súdu alebo pozemkového úradu a pod.),
 - h) pozemok pri zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku obce,
 - i) nehnuteľností na sociálne, kultúrne, zdravotné, charitatívne, osvetové alebo iné verejnoprospešné účely.
4. Podmienky zníženia kúpnej ceny pri prevode v prípade osobitného zreteľa:

- a) ak je prevod výsledok zmierovacieho konania schváleného súdom,
- b) pri prevode majetku pre osoby zaoberajúce sa sociálnou činnosťou, športom, kultúrou, školstvom alebo zdravotníctvom,
- c) pri prevode majetku pre neziskové organizácie, nevládne organizácie, občianske združenia, dobrovoľné a iné organizácie, ktorých činnosť je zameraná v prospech obce a na území obce,
- d) pri prevode majetku nebytových priestorov, v ktorých sú ako služby obyvateľom poskytované remeselné činnosti,
- e) pri prevode majetku uloženia inžinierskych sietí.

Článok 10

Predaj podielu, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo

1. Ak je obec podielovým spoluvlastníkom nehnuteľného majetku a na základe rozhodnutia zastupiteľstva zamýšľa svoj spoluvlastnícky podiel previesť na inú osobu, ponúkne ho najprv ostatným spoluvlastníkom. Ponuku urobí obec písomne a uvedie v nej najmä predmet prevodu, podmienky predaja, cenu, lehotu, v ktorej je potrebné oznámiť obci prijatie ponuky.
2. Minimálna výška kúpnej ceny nesmie byť nižšia ako cena určená znaleckým posudkom; v prípade, ak obec na ponúkaný podiel nemá znalecký posudok vypracovaný, cena sa určí v súlade s týmito zásadami.
3. V prípade, ak spoluvlastníci nehnuteľnosti o kúpu spoluvlastníckeho podielu neprejavia záujem, obec môže tento spoluvlastnícky podiel previesť inému subjektu na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a týchto Zásad.

Článok 11

Zámena nehnuteľností

1. Zámenu obec realizuje zväčša v zmysle § 9a, ods. 8, písm. e) Zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení – ako dôvod hodný osobitného zreteľa a len vtedy, ak je zámena pre obec výhodná, pričom výhoda obce musí byť presne popísaná.

Článok 12

Nájom – prípad hodný osobitného zreteľa

1. Dôvody osobitného zreteľa nájmu majetku obce:
 - a) užívanie pozemkov počas doby výstavby vyvolaných investícií,
 - b) ak pôjde o prenájom nebytových priestorov, v ktorých sú ako služby obyvateľom poskytované remeselné činnosti,
 - c) budovanie verejnoprospešných stavieb a ich ďalšieho prevádzkovania,
 - d) za účelom verejnoprospešných, vzdelávacích, športových, kultúrnych, sociálnych a komunitných aktivít.
2. Podľa bodu 1 tohto článku bude výška minimálneho nájmu v súlade s týmito zásadami.
3. Ak obecné zastupiteľstvo schváli prenájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa, môže výšku nájomného stanoviť odchyľne, a to za podmienok:
 - a) ak pôjde o prenájom majetku pre osoby zaoberajúce sa sociálnou činnosťou, športom, kultúrou, školstvom alebo zdravotníctvom,
 - b) ak pôjde o prenájom majetku pre neziskové organizácie, nevládne organizácie, občianske združenia, dobrovoľné a iné organizácie, ktorých činnosť je zameraná v prospech obce
4. V cene nájomného nie je zahrnuté poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru.

- na výstavbu zdravotníckych, sociálnych, cirkevných, vzdelávacích zariadení a športovísk prihladením na verejný záujem: 10,00 eur/m²;
 - na zriadenie záhrady, výstavbu záhradnej chatky, rekreačnej chaty: 25,00 eur/m²;
 - na výstavbu rodinných domov a garáží: 25,00 eur/m²;
 - na výstavbu zariadenia podnikateľského charakteru: 30,00 eur/m²;
2. Pozemky pod stavbami postavenými v súlade so stavebným povolením a právnymi predpismi platnými v čase vydania stavebného povolenia, sa predávajú za minimálnu jednotkovú východiskovú kúpnu cenu uvedenú v ods. 1 tohto článku.
3. Minimálna jednotková kúpna cena poľnohospodárskej pôdy:
- nachádzajúcej sa v intraviláne obce:
 - a) na poľnohospodárske účely (nie je určená na zastavenie a orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy nebol vydaný súhlas s jej budúcim možným použitím na nepoľnohospodárske účely – na stavebné zámery a iné zámery) je minimálne: 0,50 eur/m²;
 - b) na nepoľnohospodárske účely – stavebné a iné zámery je minimálne podľa ods. 1 tohto článku;
 - nachádzajúcej sa v extraviláne obce:
 - a) na poľnohospodárske účely (nie je určená na zastavenie a orgánom ochrany poľnohospodárskej pôdy nebol vydaný súhlas s jej budúcim možným použitím na nepoľnohospodárske účely – na stavebné zámery a iné zámery) je u pozemkov druhu: orná pôda a trvalý trávny porast je minimálne: 0,25 eur/m²;
 - b) na nepoľnohospodárske účely – stavebné a iné zámery je minimálne podľa ods. 1 tohto článku.
4. Minimálnu východiskovú kúpnu cenu pozemkov, uvedenú v ods. 1 tohto článku je možné znížiť najviac o 30 % v prípade značnej svahovitosti pozemku, ekologického zaťaženia pozemku alebo ak je pozemok dotknutý inžinierskymi sieťami alebo ich ochrannými pásmami.

Článok 17 **Minimálna výška nájomného za pozemky**

1. Minimálna výška nájomného za pozemok je 0,30 eur/ m².

Článok 18 **Výška nájomného za nebytové priestory**

1. Výška nájomného za nebytové priestory je 5,00 €/ m².
2. V cene nájomného nie je zahrnuté poskytovanie služieb spojených s užívaním nebytového priestoru (napr. vodné a stočné, zrážková voda, elektrická energia, dodávka tepla ÚK, ohrev TÚV, upratovanie, náklady na výtah, prenájom zberných nádob na komunálny odpad, odvoz odpadu a pod.).

Článok 19 **Pohl'adávk**


1. Obec je povinná účtovať a vymáhať sankcie podľa vecného druhu dlhu, a to:
 - a) úrok z omeškania podľa osobitného predpisu,
 - b) zmluvnú pokutu.
2. Z dôvodu hospodárnosti sa sankcie uvedené v bode 1 písm. a) tohto Článku nevymáhajú, ak ich výška v každom jednotlivom prípade nepresiahne 5 eur.

3. Dohodu o splátkach možno uzavrieť maximálne na dobu splácania do 1 roka a len za predpokladu, že sa ňou dlžník zaviazne v splátkach zaplatiť poplatky súvisiace s vymáhaním dlhu. Podmienkou uzatvorenia dohody o splátkach je písomné uznanie dlhu čo do dôvodu a výšky, príp. právoplatné rozhodnutie súdu alebo iného orgánu.
4. Dohody o splátkach obec neuzatvára na dlžnú sumu, pre ktorú bol podaný návrh na začatie exekučného konania.

Článok 20 **Spoločné a záverečné ustanovenia**

1. Tieto Zásady boli schválené uznesením č. 159
2. Zmeny a doplnky týchto Zásad podliehajú schváleniu obecného zastupiteľstva.
3. Účinnosťou týchto zásad sa rušia Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Jarabina a s majetkom štátu schválené uznesením Obecného zastupiteľstva č. 20/2015 zo dňa 06.05. 2015.
4. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňa 01.01.2024.




Bc. PhDr. Radoslav Beňo
starosta obce