

OBEC BRESTOVEC

Pre zasadnutie Obecného zastupiteľstva v Brestovci dňa 13.12.2023

K bodu rokovania číslo:.....

Názov správy:

Zásady hospodárenia s majetkom obce – návrh

Predkladá:

Peter Tóth, starosta obce

Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo v Brestovci

s c h v a ľ u j e

„Zásady hospodárenia s majetkom obce“ podľa predloženého návrhu

u k l a d á

schválené „Zásady hospodárenia s majetkom obce“ uverejniť na

webovom sídle obce

Vypracovala:

Zuzana Huryová

Materiál obsahuje: Dôvodovú správu

DÔVODOVÁ SPRÁVA k materiálu:

Zásady hospodárenia s majetkom obce – návrh

Legislatívne východiská: zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Prijaté uznesenia OZ a ich realizácia: -----

Hospodársky a finančný dopad na rozpočet obce: bez dopadu na rozpočet obce.

Nároky na pracovné miesta: bez nároku na pracovné miesta.

Súlad návrhu na uznesenie s právnymi predpismi SR: návrh na uznesenie je v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

V súčasnosti platné Zásady hospodárenia s majetkom obce (ďalej len „Zásady“) boli schválené dňa 21.03.2018.

Dňa 01.11.2023 nadobúda účinnosť rozsiahla novela zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí. V tejto súvislosti sa javí ako najpraktickejšie schválenie nových Zásad.

Novela Zákona o majetku obcí reaguje na potreby aplikačnej praxe v oblasti hospodárenia s majetkom obcí a prevodov vlastníctva ich majetku. Zamieriava sa na úpravu pravidiel nakladania s majetkom obcí s cieľom zvýšiť jeho transparentné, efektívne a hospodárne nakladanie.

Pri prevodoch majetku obcí je dôležité v súlade s ich zákonnou povinnosťou hospodárenia v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia, aby z ich strany nedochádzalo k nehospodárnemu či neefektívnemu prevodu majetku.

Novela rozširuje výpočet zásad hospodárenia s majetkom obcí, ktoré stanovujú kritériá pre prevody ako aj nájmy majetku obce, a majú prispieť k jeho efektívnemu nakladaniu.

Zámer predať majetok obce sa už nemusí zverejňovať v regionálnej tlači.

Novela stanovuje verejne kontrolovateľný proces prevodu a nájmu majetku obce obchodnou verejnou súťažou od jej vyhlásenia až po samotný prevod a nájom majetku.

Zásadnú zmenu, ktorú novela prináša, je stanovenie jediného kritéria, ktorým je ponuka najvyššej ceny, a to pri prevode majetku obce, ako aj pri jeho prenechaní do nájmu.

Predkladanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže má prebiehať prostredníctvom elektronickej schránky obce (v listinnej podobe len vtedy, ak záujemca nemá aktivovanú elektronicкую schránku) a návrhy spolu s cenovou ponukou bude obec povinná zverejniť.

Novela zákona umožní obciam odmietnuť návrhy predložené do obchodnej verejnej súťaže, len ak nesplnia jej podmienky a zároveň neponúknu najvyššiu cenu, pričom rieši aj zrušenie obchodnej verejnej súťaže. V zmysle § 9a ods. 8 písm. e) Zákona o majetku obcí bol novelou z roku 2010 zavedený osobitný prípad prevodu majetku obce, a to spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa, Účelom zavedenia tohto spôsobu prevodu mali byť výnimočné a odôvodnené prípady.

Novela do zásad hospodárenia obcí zavádza povinnosť obecného zastupiteľstva upraviť podmienky pre zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, pričom uvedené sa má vzťahovať aj na prenechanie majetku obce do nájmu.

V rámci zásad hospodárenia s majetkom obce novela stanovuje povinnosť obecnému zastupiteľstvu stanoviť dôvody hodného osobitného zreteľa, pričom len príkladom uvádza, že ide najmä o prípady prevodov nehnuteľností s malou výmerou a nízkej hodnoty alebo v odôvodnených prípadoch podpory všeobecne akceptovateľného verejnoprospešného účelu.

Novela zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení zakotvuje povinnosť hlavného kontrolóra obce vykonať kontrolu prevodov nehnuteľného majetku obce, ktorého všeobecná hodnota prevýšila 20 000 eur, aspoň raz za kalendárny rok.

NÁVRH

Zásady hospodárenia s majetkom obce Brestovec

- Návrh zásad:**
- vyvesený na úradnej tabuli obce dňa 20.11.2023
 - zverejnený na webovom sídle obce (www.brestovec.eu) dňa 20.11.2023
 - zvesený z úradnej tabule obce dňa 05.12.2023

Lehota na predloženie pripomienok k návrhu zásad : do(včítane): 29.11.2023

Doručené pripomienky (počet) :

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu zásad uskutočnené dňa

Vyhodnotenie pripomienok k návrhu zásad doručené poslancom dňa

Zásady schválené Obecným zastupiteľstvom vdňa

uznesením pod č. :/.....

Schválené Zásady vyvesené na úradnej tabuli obce dňa :

Schválené Zásady zverejnené na webovom sídle obce dňa :

Schválené Zásady zverejnené na elektronickej úradnej tabuli obce dňa:

Obec Brestovec zverejňuje Návrh Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Brestovec, ktoré budú predmetom rokovania OZ obce Brestovec dňa 13.12.2023.

Svoje pripomienky k návrhu môžu uplatniť fyzické a právnické osoby najneskôr do 29. novembra 2023 v písomnej forme, elektronicky alebo ústne do zápisnice na Obecnom úrade v Brestovci. Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá.

Kontakt pre podávanie pripomienok: Obecný úrad Brestovec, Hlavná 86, 946 17 Brestovec, e-mail: obec@brestovec.eu

NÁVRH

Zásady hospodárenia s majetkom obce Brestovec

Obecné zastupiteľstvo v Brestovci na základe ustanovenia § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení a § 9 ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí určuje¹ tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Brestovec (v texte ďalej ako „obec“).

Článok 1

Vymedzenie pojmov

(1) Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou².

(2) Prebytočným je majetok obce, ktorý obec prostredníctvom svojich orgánov alebo správcov trvale nepoužíva na plnenia svojich úloh. Prebytočný majetok môže obec dať do nájmu, výnimočne aj výpožičky alebo tento odpredať³.

(3) Neupotrebitelným je majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť nemôže už slúžiť svojmu pôvodnému účelu⁴.

¹ Je na každej obci, ako si na svoje podmienky nastaví tie záležitosti, ktoré presne nenormuje zákon.

² Ide o zákonnú definíciu majetku obce.

³ Zákon tento pojem neupravuje, takže každá obec si ho môže upraviť podľa svojho vnímania a vlastných podmienok. Alternatívne tiež možno vychádzať napríklad z definície prebytočného a neupotrebitelného majetku v zákone č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu (§ 3 ods. 3 a 4 a § 13b). Dôvodová správa k zákonu č. 137/2023 Z. z. zase hovorí o prebytočnom majetku ako o majetku, ktorý je určený na predaj alebo prenájom, o neupotrebitelnom majetku ako majetku, ktorý je nefunkčným majetkom obce, ktorý je odpadom určeným na spracovanie alebo zneškodnenie.

⁴ Pozri predošlá poznámka.

Článok 2

Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce

(1) Obecné zastupiteľstvo schvaľuje⁵ vždy⁶:

- a. prebytočnosť nehnuteľného majetku obce,
- b. spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce vrátane schválenia samotného prevodu na základe právnych úkonov s výnimkou prípadu, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu[1],
- c. podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- d. prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce na základe právnych úkonov, ktorého zostatková cena je 5 000 € a viac,
- e. zverenie majetku obce do správy správcovi v prípade hnutel'ného majetku nad hodnotu 5 000 € a nehnuteľného majetku,
- f. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
- g. prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa hnutel'ného majetku nad hodnotu 5 000 €,
- h. odpustenie, odpis, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 300 €,
- i. vklad majetku obce do majetku obcou zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností a iných právnických osôb a vklad do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti,
- j. zmenu účelového určenia majetku obce, ktorý obec nadobudla podľa § 2b ods. 1 a § 2c zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a ktorý ku dňu prechodu majetku Slovenskej republiky na obec slúži na výchovno-vzdelávací proces v oblasti vzdelávania a výchovy a činnosti s nimi bezprostredne súvisiace a na zabezpečenie sociálnej pomoci a zdravotnej starostlivosti, taktiež vklad takéhoto majetku do obchodnej spoločnosti alebo jeho použitie na založenie právnickej osoby a prebytočnosť takéhoto majetku, pričom o prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti hnutel'nej veci podľa tohto písmena v hodnote 3 500 € alebo nižšej bude v súlade s § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí rozhodovať prednosta obecného úradu⁷,
- k. nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce⁸,
- l. nadobudnutie hnutel'nej veci, ktorej obstarávací cena je vyššia ako 3500 €
- m. zriadenie vecného bremena na majetku obce,

⁵ Vynechané hodnoty si každá obec zvolí vlastné, pretože zákon ich konkrétne neupravuje. Obecné zastupiteľstvo preto práve v zásadách určí tieto limity.

⁶ Obsahuje jednak prípady, kedy obecné zastupiteľstvo rozhoduje na základe zákona, a taktiež prípady, keď rozhoduje na základe týchto zásad hospodárenia (teda obecné zastupiteľstvo si tieto prípady vyhradilo priamo v týchto zásadách). Tieto prípady, kde zákon vyslovene nehovorí o právomoci obecného zastupiteľstva, si môže každá obec upraviť podľa vlastných podmienok, pričom zákonom dané prípady kompetencie obecného zastupiteľstva nie je možné meniť.

⁷ Táto osoba musí byť pre prípady podľa § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí určená zásadami hospodárenia.

⁸ Je vhodné mať podmienku schválenia nadobudnutia nehnuteľnosti obecným zastupiteľstvom bez ohľadu na hodnotu tejto transakcie. Vzhľadom na svoju povahu môže totiž nehnuteľnosť v budúcnosti svojimi nákladmi zaťažovať obec, aj ak bola obci darovaná alebo odpredaná za mimoriadne nízku cenu.

- n. nájom nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako 10 rokov,
- o. nájom nehnuteľného majetku obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov[2],
- p. koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov[3],
- q. výpožičku nehnuteľného majetku obce,
- r. zriadenie záložného práva alebo predkupného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnutel'ny majetok obce v zostatkovej hodnote nad 5 000 €,
- s. prijatie úveru, pôžičky alebo iného návratného zdroja financovania,
- t. prevzatie záväzku z úveru, dlhu alebo inej pôžičky právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
- u. zámer realizovať zlepšenie energetickej efektívnosti budovy alebo zariadenia vo vlastníctve obce prostredníctvom energetickej služby s garantovanou úsporou energie poskytovanej na základe zmluvy o energetickej efektívnosti pre verejný sektor,
- v. koncesné zmluvy na stavebné práce alebo služby,
- w. iné, vyššie neuvedené prípady nakladania s majetkovými právami obce nad hodnotu 5000 €.

(2) V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, pokiaľ nie je právnym predpisom ustanovené, že rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok 3

Správa majetku obce

(1) Obec môže dať svoj majetok do správy správcovi, ktorým je rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená obcou.

(2) Zverenie majetku do správy sa vykonáva písomnou zmluvou a písomným protokolom o odovzdaní a prevzatí majetku.

(3) Obec môže poveriť výkonom správy aj iný subjekt ako správcu, a to na základe nepomenovanej zmluvy podľa predpisov obchodného práva⁹.

(4) Majetok, ktorý nie je v správe žiadneho správcu, spravuje obecný úrad.

⁹ Výkon správy je potrebné odlišovať od samotnej správy. Výkon správy môže byť ponímaný ako „fyzický“ výkon správy na základe zmluvy v režime súkromného práva (napr. mandátnej zmluvy alebo tzv. nepomenovanej zmluvy podľa Obchodného zákonníka).

(5) Obec môže správcovi odňať správu majetku, ak:

- a. správca riadne nevykonáva svoje povinnosti a napriek upozorneniu nedošlo k náprave,
- b. ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku.

Článok 4

Niektoré ustanovenia o prevodoch majetku obce

(1) Pri prevodoch majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

(2) Náklady na vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku znáša žiadateľ o majetok obce. Znalecký posudok obstaráva obec.

(3) Žiadateľ je povinný mať ku dňu podania žiadosti vyrovnané všetky záväzky voči obci.

(4) V prípade obchodnej verejnej súťaže starosta menuje minimálne trojčlennú komisiu na vyhodnotenie ponúk. Táto komisia vykoná vyhodnotenie doručených ponúk v zmysle podmienok súťaže a výsledné odporúčanie predloží na schválenie obecnému zastupiteľstvu.

(5) Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí] môže byť najmä objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prevodu majetku obce, napríklad reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa, riziko špekulatívneho konania, malá výmera alebo neprístupnosť žiadaného pozemku, nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy prevodu majetku obce a pod.¹⁰

(6) Pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné kúpnu cenu znížiť len v prípade, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako hodnota tohto majetku, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.

Článok 5

Nájom majetku obce

(1) Majetok obce možno prenechať do dočasného užívania formou nájmu, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.

(2) Pri nájme majetku obce sa postupuje podľa ustanovení § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí.

¹⁰ Je potrebné naformulovať tieto prípady v zásadách hospodárenia tak, aby pokryli prípady, ktoré sa v praxi obce stávajú a môžu stať, a aby následne vklad zmluvy do katastra nehnuteľností bol povolený (aby bol súlad medzi odôvodnením osobitného zreteľa v zmluve a jeho vymedzením v zásadách hospodárenia).

(3) Dôvodom hodným osobitného zreteľa [§ 9aa ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí] môže byť najmä objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prenájmu majetku obce, napríklad reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa, riziko špekulatívneho konania, malá výmera alebo neprístupnosť žiadaného pozemku, nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy nájmu majetku obce a pod.

(4) Pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné výšku nájomného znížiť len v prípade, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako výnos z tohto nájmu, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.

Článok 6

Výpožička majetku obce

(1) Majetok obce možno dať do výpožičky, ak je pre obec dočasne neupotrebitelný.

(2) Zmluvu o výpožičke možno uzavrieť najdlhšie na dobu jedného roka.

Článok 7

Pohľadávky obce

(1) Obec a správcovia sú povinní pohľadávky obce riadne evidovať, včas uplatňovať a vymáhať.

(2) Zo závažných dôvodov, najmä sociálnych, je možné na žiadosť dlžníka pohľadávku obce celkom alebo sčasti odpustiť alebo upustiť od jej vymáhania. Tomu istému dlžníkovi je možné odpustiť pohľadávku alebo upustiť od jej vymáhania iba raz v kalendárnom roku.

(3) Dlžníkovi obce, ak je ním fyzická osoba, možno povoliť splátky alebo povoliť odklad zaplatenia pohľadávky obce dlžníkom písomne uznanej čo do dôvodu a výšky, prípadne priznanej právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, ak tento bez svojho zavinenia nemôže pohľadávku obce alebo splátku zaplatiť v čase splatnosti.

(4) V prípade, ak je zo všetkých okolností zrejmé, že pohľadávka je nevyhnutiteľná (napr. z dôvodu, že je premlčaná, je sporná a pod.), prípadne jej vymáhanie je neefektívne, je možné rozhodnúť o trvalom upustení od jej vymáhania a jej odpísania [článok 2 ods. 1 písm. h) týchto zásad].

(5) Vymáhanie daňových pohľadávok sa riadi osobitným predpisom[4].

Článok 8

Nakladanie s cennými papiermi

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

Článok 9

Uplatňovanie práv spoločníka v právnických osobách s účasťou obce

- (1) Práva obce ako spoločníka v obchodných spoločnostiach a iných právnických osobách vykonáva starosta ako štatutárny orgán obce, prípadne zamestnanec obecného úradu ním poverený.
- (2) Zástupcovia obce v orgánoch právnických osôb s účasťou obce sú povinní svoju činnosť vykonávať výlučne s prihliadaním na najlepší záujem obce a o každom svojom konaní v týchto orgánoch bez zbytočného odkladu informovať starostu.

Článok 10

Vyradenie majetku obce a likvidácia škôd na majetku obce

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

Článok 11

Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Brestovec sú záväzné pre starostu, poslancov obecného zastupiteľstva, pracovníkov obecného úradu a správcov majetku obce.
- (2) Dňom účinnosti Zásad sa rušia „Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Brestovec“ schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Brestovci číslo 121 zo dňa 21.03.2018.
- (3) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Brestovec boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Brestovec č. zo dňa a nadobúdajú účinnosť dňa

Peter Tóth

Starosta obce Brestovec

Poznámky:

- [1] Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- [2] § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí
- [3] Zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní
- [4] Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok)