

Obecné zastupiteľstvo v Malej Lehote na základe ustanovenia § 11 ods.4 písm. a) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa § 9 odsek 1 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení n neskorších predpisov určuje tieto

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Malá Lehota

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Obec je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky; združuje osoby, ktoré majú na území trvalý pobyt. Obec je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami.1/
2. Štatutárnym orgánom v majetko-právnych vzťahoch v zmysle ustanovenia § 13 ods. 5 zákona č.369/1990 Zb.o obecnom zriadení v z.n.p. je starosta obce. Štatutárnym orgánom v majetko-právnych vzťahoch rozpočtových organizácií zriadených obcou je riaditeľ organizácie.
3. Tieto „Zásady“ sa vzťahujú na majetok:
 - a) určený na výkon samosprávy obce
 - b) zverený do správy rozpočtovej organizácii alebo príspevkovej organizácii, ktorú zriadila
 - c) ktorý je v spoluvlastníctve obce a iného subjektu
 - d) ktorý sa využíva na podnikateľskú činnosť obce
 - e) ktorý je v prenájme, alebo vo výpožičke
4. Tieto „Zásady“ sa nevzťahujú na finančné prostriedky obce, hospodárenie ktorých sa riadi zákonom č. 523/2004 Z.z. v z.n.p., zákonom č. 583/2004 Z.z. v z.n.p., schváleným rozpočtom obce a pravidlami rozpočtového hospodárenia.
5. Obec, rozpočtové organizácie, ktoré zriadila, hospodária s majetkom obce spôsobom vymedzeným týmito „Zásadami“.
6. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
7. Riaditelia škôl upravujú zásady hospodárenia a podmienky nakladania s majetkom obce, ktorý spravujú vo svojich Školských poriadkoch podľa § 153 zákona č. 245/2008 Z.z. o výchove a vzdelávaní (školský zákon) v z.n.p. bez ohľadu na právnu subjektivitu.

Článok 2 Obsahové vymedzenie majetku obce

1. Majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce.

2. Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce, alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky alebo vlastnou činnosťou.
3. Majetkovými právami sú aj predkupné právo a právo vecného bremena.
4. Majetok obce slúži na plnenie úloh obce.
5. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.
6. Majetok obce možno použiť najmä na verejné účely, na podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.
7. Majetok obce, ktorý slúži na verejné účely (najmä pre miestne komunikácie a iné verejné priestranstvá), je verejne prístupný a možno ho obvyklým spôsobom používať, ak jeho používanie obec neobmedzila.
8. 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. 4/
9. Obec môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu (napr. zákon č.213/1997 Z.z. o neziskových organizáciách). Obchodné spoločnosti a iné právnické osoby sú subjektami súkromného práva a tiež samostatnými subjektami vlastníckeho práva.
10. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

Článok 3

Predmet a rozsah úpravy

Tieto „Zásady“ upravujú:

1. Nadobúdanie vecí do vlastníctva obce a prevody vlastníctva obecného majetku
2. Postup prenechávania majetku obce do nájmu právnickým alebo fyzickým osobám
3. Správu majetku obce (vrátane organizácií, ktoré zriadila)
4. Podmienky odňatia správy majetku (vrátane organizácií, ktoré zriadila)
5. Hospodárenie a nakladanie s pohľadávkami a majetkovými právami obce
6. Nakladanie s cennými papiermi
7. Evidenciu a inventarizáciu majetku
8. Nakladanie s neupotrebitel'ným a prebytočným majetkom
9. Hospodárenie s majetkom obce

Článok 4

Nadobúdanie vecí do vlastníctva obce a prevody vlastníctva obecného majetku

A. Nadobúdanie vecí do majetku obce

1. Obec môže nadobudnúť hnutelný a nehnuteľný majetok:

a) prechodom z majetku Slovenskej republiky v súlade s platnou právnou úpravou

/Do vlastníctva obcí prechádzajú s majetkom Slovenskej republiky aj súvisiace majetkové práva a do hodnoty nadobúdaného majetku a majetkových práv aj súvisiace

b) od právnických a fyzických osôb na základe zmluvy a to odplatne alebo bezodplatne

c) vlastnou podnikateľskou činnosťou:

- majetkovou účasťou na podnikaní iných právnických alebo fyzických osôb
- peňažnými a nepeňažnými vkladmi do obchodných spoločností

d) investorskou činnosťou:

- stavbou objektov a budov
- v súlade so zmluvou v prípadoch združenia prostriedkov s inými právnickými alebo fyzickými osobami

e) dedením, darovaním

2. Nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku podlieha vždy schváleniu obecným zastupiteľstvom.

3. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha nadobúdanie hnutelných vecí; jednotlivé veci, resp. súboru vecí tvoriacich jeden funkčný celok v obstarávacej cene nad 500 eur. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.

4. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha nadobúdanie majetku na základe zmluvy o nájme veci s právom kúpy prenajatej veci (lízing) s obstarávacou cenou nad 500 eur. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.

5. Príspevkové organizácie môžu nadobúdať hnutelný majetok v obstarávacej cene do 500 eur. Nad hodnotu 500 eur len so súhlasom zriaďovateľa.

6. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vklady nehnuteľného majetku do základného imania zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností.

7. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vklady iného majetku ako majetku uvedeného v bode 6. v obstarávacej cene nad 500 eur do základného imania zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.

8. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vklady nehnuteľného majetku do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností ako v bode 6.

9. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú vklady iného majetku ako majetku

uvedeného v bode 8. v obstarávacej cene nad 500 eur do majetku zakladaných iných právnických osôb ako v bode 6. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.

10. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podliehajú aj koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu a to 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

B. Prevody vlastníctva do obecného majetku

1. Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku na iné právnické a fyzické osoby sa uskutočňujú zmluvne a za odplatu a vždy podliehajú schváleniu obecným zastupiteľstvom. Návrh spôsobu prevodu nehnuteľného majetku na jeho schválenie predloží starosta obce na rokovanie obecnému zastupiteľstvu najneskôr 30 dní pred zverejnením Zámeru predaja svojho majetku a jeho spôsobu

a) ak návrh obsahuje prevod majetku obchodnej verejnej súťaže, tak konkretizácia obsahu všeobecných podmienok podľa bodu 6a, časť B musí byť súbežne predložená ku schváleniu v stanovenej lehote 30 dní pred jej vyhlásením

b) ak návrh obsahuje prevod majetku priamym predajom musí obsahovať prílohu stanovenia všeobecnej hodnoty majetku obce podľa vyhlášky MS SR č.492/2004 Z.z. v z.n.p., ktoré nesmie byť staršie ako šesť mesiacov v deň schválenia tohto spôsobu prevodu majetku. Spracovanie zámeru priameho predaja majetku musí byť uskutočnené najneskôr dva dni pred jeho zverejnením.

2. O zmluvnom prevode vlastníckeho práva k **hnuteľnému majetku** rozhodujú:

a) starosta obce do hodnoty 500 eur zostatkovej ceny

b) obecné zastupiteľstvo nad hodnotu 500 eur zostatkovej ceny

3. Medzi zmluvné prevody majetku patria najmä:

- predaj hnuteľného a nehnuteľného majetku

- zámenné zmluvy a delimitácia majetku v zmysle platných právnych predpisov.

4. Obecné zastupiteľstvo zároveň schvaľuje aj zmluvy o budúcich zmluvách, zmluvy o záložnom práve, zmluvy o vecnom bremene, notárske zápisnice príp. spoločenské zmluvy o založení obchodných spoločností a pod.

5. Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, ponúkne sa tento podiel ostatným spoluvlastníkom.

6. Prevody vlastníctva majetku sa musia vykonať

a) **na základe obchodnej verejnej súťaže/§ 281 až 288 Obchodného zákonníka/** -

podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže

Obsah podmienok pre vyhlásenie súťaže- najvhodnejší návrh na uzavretie kúpnej zmluvy / výzva na podávanie návrhov/

- vymedzenie predmetu a účelu zmluvy
- navrhovaná kúpna cena a jej splatnosť
- navrhovaná úhrada poplatkov súvisiacich s vkladom vlastníckeho práva do KN
- spôsob podávania návrhov
- určenie lehoty, do ktorej možno návrhy podávať- určenie lehoty na oznámenie vybraného návrhu

b) **dobrovoľnou dražbou**/zákon č.527/2002 Z.z. v z.n.p./

c) **priamym predajom** najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu /vyhláška č.492/2004 Z.z. v z.n.p./

d) Pri návrhu prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa musí byť osobitný zreteľ vždy zdôvodnený .

8. Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú. Ak ide o prevod podľa odseku 6 písm. a) a b), musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.

Obsah zámeru

- a) identifikácia nehnuteľnosti /LV, podiel, parc.č., druh pozemku alebo stavby, výmera v m²/
 - b) identifikácia záujemcu
 - c) výška cenovej ponuky v euro
 - d) čestné vyhlásenie záujemcu
 - fyzickej osoby, že nie je osobou uvedenou v § 9 a ods. 6 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
 - právnickej osoby, že spĺňa podmienky podľa § 9 a ods. 7 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí
 - e) súhlas záujemcu so spracovaním osobných údajov podľa zák. č.428/2002Z.z. o ochrane osobných údajov v z.n.p. v rozsahu potrebnom na vedenie evidencie
 - f) lehota na doručenie cenových ponúk v slovenskom jazyku na adresu obecného úradu v zapečatenej obálke s označením „Priamy predaj“
 - g) termín a spôsob uverejnenia výberu najlepšej cenovej ponuky
8. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku 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 /§ 116 Občianskeho zákonníka/ osôb uvedených v písmenách a) až f).
9. 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 8; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.
10. Ustanovenia odsekov 6 až 9 sa nepoužijú pri prevode majetku obce a to
- a) bytu alebo pozemku podľa osobitného predpisu /zákon č.182/1993 Z.z. v z.n.p./
 - 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/napr. § 140 Občianskeho zákonníka/
 - d) hnuteľnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 eur,
 - e) v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov.
11. Postup obce pri predaji majetku je upravený v § 17 ods.16 Zákona o dani z príjmov. Ak ide o predaj majetku obce, ktorý bol používaný iba na jej hlavnú činnosť, z ktorej príjmy nie sú predmetom dane, do základu dane sa zahnie rozdiel, o ktorý príjem z predaja tohto majetku prevyšuje cenu, v ktorej bol majetok ocenený v účtovníctve pri jeho nadobudnutí, zvýšenú o náklady preukázateľne vynaložené na jeho technické zhodnotenie.
- V prípade predaja majetku, ktorý bol používaný na činnosť, z ktorej príjmy boli predmetom dane, sa zahnie do základu dane rozdiel, o ktorý príjem z jeho predaja prevyšuje vstupnú cenu zníženú o odpisy uplatnené v daňových výdavkoch.
12. Nadobúdateľ obecného majetku je povinný návrh na zápis vlastníckeho práva k tomuto majetku do evidencie nehnuteľností podať do 12 mesiacov od podpísania zmluvy na príslušný okresný úrad, katastrálny odbor.

Článok 5

Postup prenechávania majetku obce do nájmu právnickým alebo fyzickým osobám

Základné znaky nájmu

Predmet nájmu a prenájmu tvoria hnutel'né a nehnuteľné, časť veci, prípadne súčasť alebo príslušenstvo veci. Podmienkou je tá skutočnosť, že ide o vec, ktorá je vhodná na užívanie a užívaním sa nespotrebuje.

Dočasnosť neznamena, že nájomná zmluva musí byť uzavretá na dobu určitú. Obec môže uzavrieť nájomnú zmluvu aj na dobu neurčitú, avšak musí dodržať zákonné výpovedné lehoty a podmienky, za ktorých je možné ukončiť nájom.

Odplata ako charakteristický pojmový znak nájmu môže mať rôznu formu (peňažnú, naturálnu, užívanie veci za inú vec). Dohoda o odplate za nájom je nájomné, ktoré môže mať podobu jednorazového alebo opakujúceho plnenia.

Práva a povinnosti účastníkov nájomného vzťahu

Obec (ďalej len „prenajímateľ“) je povinná odovzdať prenajatú vec PO alebo FO (ďalej len „nájomca“) v stave spôsobilom na dohodnuté alebo obvyklé užívanie.

Prenajímateľ odovzdá nájomcovi celú vec aj s príslušenstvom podľa predmetu nájmu uvedenom v nájomnej zmluve. Počas celej doby nájmu udržiava na svoje náklady vec tak, aby spĺňala kvalitatívne (aj kvantitatívne) podmienky. Nesmie byť zaťažená vecnými bremenami v prospech tretích osôb, ktoré by nájomcu obmedzovali v jeho užívaní.

Prenajímateľ má právo kontroly a oprávnený prístup k prenajatej veci za účelom zistenia, či nájomca dodržiava dohodnuté podmienky nájmu (riadne užívanie veci).

Neumožnenie tejto kontroly má za následok odstúpenie od zmluvy, prípadne prenajímateľ sa môže domáhať svojich práv podaním žaloby na súde. Na zabezpečenie nájomného má prenajímateľ nehnuteľnosti zákonné záložné (zádržné) právo k hnutel'ným veciam, ktoré patria nájomcovi a nachádzajú sa na nehnuteľnosti.

Prenajatá vec

Nájomca je oprávnený prenajatú vec užívať spôsobom uvedeným v nájomnej zmluve. Je to jeho právo, nie však povinnosť, ak táto skutočnosť nevyplýva z nájomnej zmluvy alebo neužívaním hrozí znehodnotenie veci. Nájomca v zásade v zásade nemôže meniť stav prenajatej veci. Z toho vyplýva, že akékoľvek zmeny môže uskutočniť iba so súhlasom prenajímateľa. Len v tomto prípade má nárok na úhradu nákladov, ktoré vynaložil na zmenu. Ak nájomca vykonal zmeny bez súhlasu prenajímateľa je povinný po skončení

nájmu uviesť vec do pôvodného stavu. Môže si vziať späť oddeliteľné veci (napr. pri nehnuteľnosti). V prípade takej zmeny, ktorá spôsobí značnú škodu, môže prenajímateľ odstúpiť od nájomnej zmluvy.

Na druhej strane ak prenajímateľ vec riadne neudržiava alebo nevykoná nájomcom oznámené potrebné opravy, môže tieto opravy vykonať nájomca. Voči prenajímateľovi má nárok na úhradu nákladov spojených s vykonanou opravou. Nájomca je povinný starať sa o to, aby na prenajatej veci nevznikla škoda. Ak je v nájomnej zmluve dohodnuté, je nájomca povinný prenajatú vec poistiť. V opačnom prípade zodpovedá za prípadne vzniknutú škodu.

Prenajatú vec môže dať nájomca do podnájmu – ďalšieho nájmu za predpokladu, že nájomná zmluva túto možnosť neobmedzuje alebo nevylučuje. V prípade, ak nájomca uzavrie zmluvu o podnájme napriek výhrade uvedenej v nájomnej zmluve, má prenajímateľ právo odstúpiť od nájomnej zmluvy.

Aj keď je podnájomný pomer vzťahom medzi nájomcom a podnájomníkom, nemôže byť v rozpore s nájomnou zmluvou (obsah, doba trvania podnájmu a pod.).

Zánikom hlavného nájomného pomeru zaniká aj podnájomný vzťah. Aj napriek tomu, že medzi prenajímateľom a podnájomníkom nie je splnená podmienka tzv. aktívnej legitimácie (nemajú voči sebe žiadne práva a povinnosti), po skončení nájmu ak podnájomník naďalej vec užíva, prenajímateľ ako vlastník môže sa domáhať vydania alebo vypratania veci súdnou cestou.

Nájomca je povinný platiť dohodnuté nájomné

Spravidla táto odplata za prenechanie určitej veci na dočasné užívanie sa uskutočňuje vo finančnej forme – v peniazoch.

Zákon nevylučuje aj iné plnenie (naturálne a iné), avšak táto forma a výška musí byť uvedená v nájomnej zmluve.

Nájomca nie je povinný platiť nájomné, ak prenajatá vec:

- neumožňuje užívanie dohodnutým alebo obvyklým spôsobom
- vykazuje neodstrániteľné vady, ktoré nájomca nespôsobil, ak však prenajímateľa na to písomne upozornil.

Ak nájomca môže užívať prenajatú vec obmedzene (napr. pokles úžitku na polovicu), má nárok na primeranú zľavu. Zľavu si musí uplatniť bez zbytočného odkladu, najneskoršie do 6 mesiacov odo dňa vzniku, napr. poklesu úžitku.

Okrem dohodnutých podmienok, zákonných ustanovení, nájomný vzťah zanikne:

- ak prenajatá vec bola zničená (odcudzená, trvale poškodená – neschopná užívania),
- ak dôjde k zmene vlastníctva prenajatej veci (nájomca sa môže zbaviť záväzkov voči pôvodnému prenajímateľovi),

Zmluvu o prenajatí nehnuteľnosti uzavretú na neurčitú dobu nemožno vypovedať z dôvodu zmeny vlastníctva nehnuteľnosti.

Zásady

1. Obec môže **nehnutel'ný majetok**, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh (neupotrebitel'ný a prebytočný majetok) prenechať nájomnou zmluvou inej právnickej alebo fyzickej osobe a to zásadne odplatne. O zmluvnom prenájme **nehnutel'ného majetku** obce na základe písomnej žiadosti záujemcu rozhoduje obecné zastupiteľstvo.
2. Obec môže **hnutel'né veci**, ktoré dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh prenechať nájomnou zmluvou inej právnickej alebo fyzickej osobe a to zásadne odplatne. O zmluvnom prenájme **hnutel'ného majetku** obce na základe písomnej žiadosti záujemcu rozhoduje:
 - a) starosta obce v hodnote do 500 eur zostatkovej ceny
 - b) obecné zastupiteľstvo v hodnote nad 500 eur zostatkovej ceny
3. Príspevkové a rozpočtové organizácie obce, môžu uzatvárať nájomné zmluvy na majetok obce prostredníctvom štatutárneho zástupcu:
 - na dobu určitú, najviac na dobu 1 rok
 - na dobu určitú, viac ako 1 rok. Na platnosť zmluvy je potrebný súhlas obecného zastupiteľstva.
 - na dobu neurčitú, s príslušnou výpovednou lehotou. Nájom podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom.
4. Obec vedie úplnú a aktuálnu evidenciu majetku obce zvereného do nájmu, ako aj jeho prírastky a úbytky.
5. Organizácie, ktorým bol zverený majetok do nájmu sú povinné predkladať súpis evidencie prenajatého majetku obce vrátane stavu prírastkov a úbytkov majetku obce, a to **pravidelne k 31.12. bežného roka** alebo podľa potreby aj na základe písomného dožiadania obecného úradu.
6. **Podmienky súťaže o najvhodnejší návrh na uzavretie nájomnej zmluvy**
Okrem náležitostí ustanovených zákonom o katastri nehnuteľností a Občianskeho zákonníka zmluva musí obsahovať:
 - a) vymedzenie účelu nájmu
 - b) dohodu o výške nájomného, ktoré musí byť najmenej také nájomné, za aké sa v danom kalendárnom roku obvykle prenecháva v k.ú. obce nehnuteľnosť do nájmu

na dohodnutý účel, veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci s pridanou hodnotou 20 %.

Tým pridaná hodnota zohľadňuje oslobodenie od dane z nehnuteľností, ktoré je priamo určené v zákone o miestnych daniach. A to preto, že zákon stanovuje, že nehnuteľnosti, ktoré sú vo vlastníctve obce aj v prípade prenájmu FO alebo PO, ktoré na nich vykonávajú podnikateľskú alebo inú zárobkovú činnosť nemožno zdaňovať.

Nájomca nehnuteľností, ktoré vlastní obec nie je ako ich užívateľ daňovníkom.

- c) určenie spôsobu platenia nájomného
- d) doba nájmu
- e) údaje o záložnom alebo predkupnom práve, ak k nehnuteľnosti boli zriadené
- f) povinnosť nájomcu predkladať súpis evidencie prenajatého majetku obce vrátane stavu prírastkov a úbytkov majetku obce (pravidelne k 31.12. bežného roka alebo na základe vyžiadania obce)

7.Zmluva

Musí obsahovať tieto náležitosti:

- predmet a účel nájmu,
- výšku a splatnosť nájomného (spôsob platenia),
- čas, na ktorý sa uzaviera (nájom na určitý čas).

Zmluva o nájme nebytových priestorov je neplatná, ak neobsahuje čo i len jednu z týchto náležitostí. Ak je predmetom nájmu nebytových priestorov objekt, ktorý je stavebným úradom určený na prevádzkovanie obchodu a služieb, sa okrem uvedeného vyžaduje aj predchádzajúci súhlas obce v rámci správneho konania. Pokiaľ obec nerozhodne v lehote do 15 dní odo dňa podania žiadosti, predpokladá sa, že súhlasí s prevádzkovaním uvedenej služby.

V nájomnej zmluve je potrebné uviesť v predmete nájmu číslo listu vlastníctva, za účelom identifikácie nielen katastrálneho územia, ale najmä čísla parcely a výmery, aby sa predišlo v budúcom období prípadným sporom a pochybnostiam.

Obec nemá právo prikázať žiadnej PO ani FO, aby prenajala nebytový priestor. Výnimku tvoria prípady, ktoré taxatívne ustanovuje zákon č.500/1991 Zb. o pôsobnosti obcí vo veciach nájmu a podnájmu nebytových priestorov, v z.n.p. Obec určí nájomníka tej PO, ktorá má právo hospodárenia alebo spravuje majetok štátu prípadne obce. Ide o nasledovné prípady:

- ak je potrebné umiestniť zariadenie sociálnej starostlivosti, zdravotnícke zariadenie alebo zariadenie pre pracovnú rehabilitáciu, školu alebo školské zariadenie,
- ak je potrebné umiestniť poštu alebo stanicu poriadkovej alebo dopravnej polície,

- ak je to potrebné na splnenie zákonnej povinnosti uloženej obci,
- ak ide o prinavrátenie nebytového priestoru účelu, na ktorý je stavebne určený,
- ak je potrebné umiestniť zastupiteľský úrad cudzieho štátu, medzinárodnú vládnu organizáciu alebo inštitúciu, ktorým podľa medzinárodného práva patria diplomatické výsady a imunity, kultúrne alebo informačné stredisko cudzieho štátu.

Do toho istého nebytového priestoru obec môže prikázať nájomcu iba raz, a to na dobu určitú najviac na 5 rokov.

8. Nájomca má právo

užívať nebytový priestor v takom rozsahu ako bol dohodnutý v nájomnej zmluve. Okrem platenia dohodnutého nájomného nájomca je povinný uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu (napr. maľovanie a pod.). Je však povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré nemajú charakter bežných opráv a umožniť ich vykonanie. Ak si nesplní túto povinnosť zodpovedá za vzniknutú škodu. Zákon upravuje skončenie nájmu v dohodnutom čase (nájomná zmluva uzavretá na dobu určitú), podmienky výpovede, ako i odstúpenie od zmluvy.

Nájom uzavretý na dobu neurčitú možno vypovedať aj bez udania dôvodu, ak sa zmluvné strany nedohodli písomne v nájomnej zmluve inak. Výpoveď musí mať vždy písomnú formu, inak je neplatná. Ak v zmluve nie je dohodnuté inak, platí zákonná výpovedná lehota v trvaní **troch mesiacov**.

Výpovedná lehota začína plynúť od **prvého** dňa mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede druhému účastníkovi zmluvy (napr. pri výpovedi, ktorá bola doručená 14.10.2013 výpovedná lehota začína plynúť od 1.11.2013 a skončí 31.1.2014. Nájomca je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak bol predmet nájmu odovzdaný v stave, ktorý neumožňuje obvyklé alebo dohodnuté užívanie. Prenajímateľ je oprávnený odstúpiť od zmluvy kedykoľvek, ak nájomca napriek písomnému upozorneniu užíva predmet nájmu (alebo jeho podnájomník) takým spôsobom, že prenajímateľovi vzniká škoda alebo mu hrozí značná škoda. V nájomnej zmluve môžu byť dohodnuté aj ďalšie podmienky odstúpenia od zmluvy.

Pri skončení nájmu nebytového priestoru je nájomca povinný vrátiť nebytový priestor v stave, v akom bol prevzatý, pričom sa prihliada na obvyklé opotrebovanie.

Nájomca je povinný prenajímateľovi platiť nájomné až do doby vrátenia nebytového priestoru, bez ohľadu nato, že podľa zmluvy nájom už skončil. Prenajímateľ môže požadovať aj poplatok z omeškania, ak je nájomca s vrátením veci v omeškaní.

Článok 6

Správa majetku obce

1. Obec hospodári so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len „správca“), ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu. 4/
2. Správa majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcu 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 v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade s týmto zákonom a so zásadami hospodárenia s majetkom obce.
4. Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom obce.
5. Správca vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Správca koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje.
6. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
7. Správa majetku vzniká:
 - a) Zverením majetku obce do správy správcu,
 - b) Prevodom správy majetku obce,
 - c) Nadobudnutím majetku do vlastníctva obce vlastnou činnosťou správcu.
8. Majetok obce zverený do správy určí obec pri zriadení správcu v zriaďovacej listine. Obec môže za podmienok určených v týchto zásadách hospodárenia s majetkom obce správcovi zveriť do správy ďalší majetok obce alebo odňať správu majetku obce.
9. Obec spíše písomný **protokol o odovzdaní a prevzatí** majetku do správy. Protokol musí obsahovať potrebnú špecifikáciu hnutel'ného a nehnuteľného majetku, musí v ňom byť uvedený spôsob hospodárenia a nakladania s majetkom obce, musí obsahovať číslo uznesenia Obecného zastupiteľstva, ktorým bol majetok zverený do správy. Protokol musí obsahovať aj povinnosť správcu majetku poistiť majetok obce, ktorý má zverený do správy, ak tento nie je poistený.
10. Odovzdávanie **hnuteľného majetku** do správy, pokiaľ jeho zostatková cena je nad 500 eur podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom..
11. Odovzdávanie hnutel'ného majetku do správy, pokiaľ jeho zostatková cena je do 500 eur schvaľuje starosta obce.
12. Odovzdávanie **nehnuteľného majetku** do správy podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom.
13. Obec vedie evidenciu majetku obce zvereného do správy, ako aj **prírastky a úbytky**.

14. Organizácie, ktorým bol zverený majetok do správy sú povinné predkladať súpis evidencie majetku obce vrátane stavu prírastkov a úbytkov majetku obce a to **pravidelne k 31.12. bežného roka** alebo podľa potreby aj na základe písomného dožiadania obecného úradu.
15. Organizácie zriadené obcou, ktoré vykonávajú správu nehnuteľného majetku obce podľa zákona o majetku obcí, navrhujú na okresné úrady - katastrálny odbor zapísať správu majetku obce.
16. Prevod správy majetku obce medzi správcami sa uskutočňuje zmluvou o prevode správy. Zmluva o prevode správy musí mať písomnú formu a musí obsahovať okrem náležitostí ustanovených v osobitnom predpise /3 aj určenie predmetu prevodu, účel jeho využitia, deň prevodu a dohodnutú cenu, ak je prevod odplatný. Na platnosť zmluvy o prevode správy sa vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva.
17. Správcovia si môžu zmluvou o zámene správy vzájomne vymeniť majetok obce vo svojej správe. Odsek 16 sa použije aj na zmluvu o zámene správy.

Článok 7

Podmienky odňatia správy majetku

1. Obec môže odňať majetok rozpočtovým a príspevkovým organizáciám, ktorým bol majetok zverený do správy podľa článku 6 za týchto podmienok:
 - ak neplnia povinnosti uvedené v týchto „Zásadách“
 - ak ide o majetok pre tieto subjekty prebytočný a neupotrebitelný
 - ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku pre obec
2. Odňatie správy nehnuteľného majetku podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom.
3. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje odňatie správy hnutel'ného majetku pokiaľ jeho zostatková hodnota je nad hodnotu 500 eur.
4. Starosta obce schvaľuje odňatie správy hnutel'ného majetku pokiaľ jeho zostatková cena je do hodnoty 500 eur.
5. Odňatie správy majetku sa vykoná prostredníctvom písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý má podstatné náležitosti ako sú uvedené v článku 6 ods. 9.

Článok 8

Hospodárenie a nakladanie s pohľadávkami a majetkovými právami obce

1. Majetok obce tvoria aj majetkové práva a pohľadávky.
2. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha:
 - prijatie úveru /pôžičky/
 - odpísanie a odpustenie nevyožiteľnej pohľadávky

- dohoda o splátkach s lehotou splatnosti dlhšou ako 2 roky
- poskytnutie dotácií a návratných finančných výpomocí (v zmysle platného VZN o dotáciách) 4a/

3. Pohľadávka je nevyožiteľná ak:

- a) vymáhanie od dlžníka alebo aj od iných osôb, od ktorých mohla byť vymáhaná, je bezvýsledné,
- b) majetkové pomery dlžníka by nevedli ani k čiastočnému uspokojeniu nedoplatku,
- c) majetok dlžníka nepostačuje ani na pokrytie exekučných nákladov a hotových výdavkov a správca dane rozhodnutím zastaví daňové exekučné konanie,
- d) je jej vymáhanie spojené s ťažkosťami a možno predpokladať, že ďalšie vymáhanie by nevedlo ani k čiastočnému uspokojeniu daňového nedoplatku,
- e) jej výška v úhrne nepresahuje 166 eur (§ 61 zákona č.511/1992 Zb.)

4. Obec (správca dane) z vlastného podnetu odpíše daňovú pohľadávku v konkurznom konaní a reštrukturalizačnom konaní voči dlžníkovi alebo jej časť na základe:

- a) uznesenia súdu o skončení reštrukturalizácie,
- b) právoplatného uznesenia súdu o zrušení konkurzu po splnení konečného rozvrhu výťažku,
- c) právoplatného uznesenia súdu o zastavení konkurzného konania pre nedostatok majetku,
- d) právoplatného uznesenia súdu o zrušení konkurzu z dôvodu, že majetok dlžníka nepostačuje ani na úhradu pohľadávok proti podstate,
- e) právoplatného uznesenia súdu o oddžnení dlžníka, ktorým je fyzická osoba (§ 65a zákona č.511/1992 Zb.)

Daňovú pohľadávku odpíše obec (správca dane) po splnení aspoň jedného z ustanovení článku 8 bod 5. Odpísanie daňovej pohľadávky, ktorá bola prihlásená do konkurzu nepodlieha schváleniu v obecnom zastupiteľstve.

5. Obec (správca dane) z vlastného podnetu odpíše daňovú pohľadávku, po prerokovaní

v obecnom zastupiteľstve, ktorá nebola prihlásená do konkurzného konania voči daňovému dlžníkovi, ak daňová pohľadávka spĺňa aspoň jednu podmienku uvedenú v článku 8 bod 4 týchto Zásad a je vedená v evidencii pohľadávok obce viac ako 6 rokov.

6. Obec odpíše ostatné pohľadávky (napr. z obchodného styku) po prerokovaní v obecnom zastupiteľstve, ak spĺňajú aspoň jednu podmienku uvedenú v článku 8 bod 4 týchto Zásad a sú v evidencii pohľadávok obce viac ako 6 rokov. O odpísaní pohľadávky sa rozhodne v zmysle článku 8 bodu 2 a 3 týchto Zásad.

Článok 9

Nakladanie s cennými papiermi, výkon práv

1. Cenné papiere kryté majetkom obce môžu byť vydané len so súhlasom obecného zastupiteľstva za podmienok dodržania osobitných právnych predpisov. 5/
2. O spôsobe 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 rozhoduje obecné zastupiteľstvo 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

Článok 10

Evidencia a inventarizácia majetku

1. Majetok obce sa eviduje a inventarizuje podľa zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v z.n.p.
2. Výsledky hodnotenia stavu majetku obce v rámci vykonanej inventarizácie predkladá obecný úrad obecnému zastupiteľstvu spolu so správou hlavného kontrolóra 1 x ročne.

Článok 11

Nakladanie s neupotrebitelným a prebytočným majetkom

1. Prebytočný hnutelný majetok obce je majetok, ktorý obec, rozpočtové a príspevkové organizácie alebo obcou založené právnické osoby trvale nepotrebujú na plnenie svojich úloh.
2. Neupotrebitelný majetok je taký majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie alebo poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť v prevádzke alebo z iných závažných dôvodov nemôže už slúžiť svojmu účelu alebo určeniu.
3. O prebytočnosti alebo neupotrebitelnosti **hnuteľného majetku** obce rozhoduje starosta na základe odporúčania inventarizačnej komisie.
4. O spôsobe naloženia s týmto majetkom rozhodujú:
 - a) starosta obce do hodnoty 500 eur zostatkovej ceny
 - b) obecné zastupiteľstvo nad hodnotu 500 eur zostatkovej ceny
5. K rozhodnutiu o prebytočnosti a neupotrebitelnosti hnutelného majetku obce sa musí pripojiť doklad o tom, ako sa s majetkom naložilo.
6. O spôsobe naloženia s prebytočným a neupotrebitelným **nehnutelným majetkom** rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok 12

Hospodárenie s majetkom obce

1. Orgány obce, rozpočtové a príspevkové organizácie a obcou založené právnické osoby majú právo najmä:
 - a) používať zverený majetok na plnenie svojich úloh
 - b) vo všetkých majetko-právnych vzťahoch v rozsahu týchto „Zásad“ vystupovať svojím menom (právna subjektivita) a niesť majetkovú zodpovednosť (viď ods. 2) z týchto vzťahov vyplývajúcu v súlade s týmito „Zásadami“
 - c) správca obecného majetku nesmie majetok obce prevádzať do vlastníctva iných osôb, majetok akýmkoľvek spôsobom zaťažiť, založiť, alebo zriadiť vecné bremeno bez súhlasu obecného zastupiteľstva
2. Orgány obce, rozpočtové a príspevkové organizácie a obcou založené právnické osoby sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä:
 - a) starať sa o účelné a hospodárne využitie zvereného majetku v prospech rozvoja obce, jeho občanov, ochrany a tvorby životného prostredia
 - b) udržiavať a užívať majetok
 - c) chrániť majetok obce pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím
 - d) používať všetky právne prostriedky na zachovanie majetku obce, na jeho ochranu, uplatňovať právo náhrady škody proti tým, ktorí za škodu zodpovedajú, uplatňovať právo na vydanie neoprávneného majetkového prospechu proti tomu, kto ho na úkor obce alebo organizácie či subjektu získal, vymáhať s tým súvisiace pohľadávky
 - e) plniť ďalšie povinnosti uložené obcou pri správe majetku obce
 - f) viesť majetok obce v účtovníctve podľa osobitného predpisu 6/
 - g) v termíne do 31.12. bežného kalendárneho roka vykonávať inventarizáciu majetku obce, podľa potreby aj mimoriadne 7/
3. Ak je zmluva o prevode a nájme nehnuteľností napísaná na viac ako jednom liste, potom zákonnej požiadavke, že prejavy vôle účastníkov musia byť na tej istej listine, zodpovedá len také spojenie jednotlivých hárkov, aby tieto tvorili technicky (nie vôľovo, či obsahovo) nedeliteľný celok, teda jednu listinu a to už pred podpísaním zmluvy. 8/ Požiadavku zákonnej technickej jednoty viacerých listín nespĺňa prejav vôle účastníkov zmluvy, hoci aj výslovne vyjadrený v zmluve. Treba rešpektovať ustanovenie § 46 ods. 2 Občianskeho zákonníka, avšak bez patričného pevného spojenia (zošitia) bude podobný ako u listín a iných dokladov, ktoré spája vo svojej činnosti notár (§ 44 ods. 3 zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti) alebo znalec (§17 ods. 2 zákona č.382/2004 Z.z.).
4. Riaditeľ ZŠ s MŠ podľa § 7 ods. 1 zákona č. 597/2003 Z.z. o financovaní škôl v z.n.p. je povinný vypracovať Správu o hospodárení za kalendárny rok a odovzdať ich obci. Potom obecný úrad spracuje a predloží Okresnému úradu – odboru školstva Súhrnnú správu.

Neoddeliteľnou súčasťou Správy o hospodárení je výkaz škol 40-01 podľa príručky MŠVV a Š SR, ktorý obsahuje prehľad príjmov a analýzu výdavkov.

Článok 13

Záverečné ustanovenia

1. Kontrolou nad dodržiavaním „Zásad“ je poverený hlavný kontrolór obce.
2. Vyvesené na úradnej tabuli a zverejnené na internete od 02.06.2014 do 16.06. 2014.
3. Schválené obecným zastupiteľstvom dňa 19.06. 2014 Uzn.č. 19/2014 - B2.
4. Vyhlásené na úradnej tabuli od 20.06.2014 do 04.07.2014.
5. Nadobúda účinnosť dňa 04.07.2014
6. Týmto sa rušia Zásady hospodárenia s majetkom obce Malá Lehota č. 5/1995 zo dňa 10.02.1995 a Dodatok č. 1 k týmto Zásadám zo dňa 09.12.1999.

V Malej Lehote, dňa 07.07.2014

Marta Tisovská
starostka obce

Odkazy:

- 1/ Zákon č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- 2/ Zákon č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- 3/ Občiansky zákonník
- 3a/ Obchodný zákonník
- 4/ Zákon č.523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov
- 4a/ Zákon č.583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov
- 5/ Zákon č.600/1992 Zb. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov
- 6/ Zákon č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov
- 7/ Zákon č.582/2004 Z.z. o miestnych daniach a miestnom poplatku v z.n.p.
- 8/ Zákon č.595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov