

Zásady hospodárenia s majetkom obce Zemplínska Teplica

Obecné zastupiteľstvo v Zemplínskej Teplici (ďalej len „OZ“) podľa § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej aj len „zákon o obecnom zriadení“) a § 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (ďalej aj len „zákon o majetku obcí“) v znení neskorších predpisov určuje tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Zemplínska Teplica (ďalej aj len ako „zásady“).

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 mesto do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe tohto zákona alebo osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.

(2) Prebytočným majetkom obce je hnutel'ná alebo nehnuteľná vec, ktorú obec ani správca dočasne alebo trvalo nepotrebuje na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti alebo v súvislosti s ním. Za prebytočný majetok sa považujú aj budovy a stavby, ktoré nemožno premiestniť, a ktoré je potrebné odstrániť v dôsledku plánovanej výstavby, prestavby, rozšírenia objektu alebo rozhodnutia stavebného úradu.

(3) Trvale prebytočný majetok je taký, s ktorým sa v koncepcii rozvoja obce neuvažuje s jeho využitím. Ostatný majetok sa považuje za dočasne prebytočný.

(4) Neupotrebiteľný majetok je majetok, ktorý pre svoje úplne opotrebenie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť v prevádzke nemôže už slúžiť svojmu účelu. Za neupotrebiteľný majetok sa považujú aj budovy a stavby, ktoré treba odstrániť v dôsledku bezpečnosti alebo v dôsledku novej výstavby, prestavby alebo rozšírenia stavby/objektu.

(5) Neupotrebiteľnou stavbou alebo hnutel'nou vecou vo vlastníctve obce je napr. majetok, ktorý pre svoje úplné opotrebenie alebo závažné poškodenie ohrozujúce život, bezpečnosť alebo zdravie ľudí, zrejmú zastaranosť alebo nehospodárnosť v prevádzke nemôže slúžiť svojmu účelu alebo určeniu, a zároveň nie je možné vec hospodárne opraviť.

Článok 2.

Kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebiteľný

(1) Hnutel'ný majetok: zostatková hodnota majetku je 0 EUR, ďalšia prevádzka majetku je neefektívna z dôvodu morálnej opotrebovanosti, majetok je nefunkčný alebo výrazne poškodený a jeho sprevádzkovanie nie je hospodárne (vyššie náklady na opravu ako obstaranie nového, vyššie prevádzkové náklady ako u nového – napr. spotreba, nedostatočná funkcionálnosť a pod. – doložiť analýzou príp. výpočtom, ponukou na opravu a pod.), majetok je neopraviteľný - doložené potvrdením zodpovednej osoby, majetok sa dlhodobo nevyužíva a o využitie nemajú záujem ani organizácie v zriaďovateľskej alebo zakladateľskej pôsobnosti obce, zastaraný vozový park, všetok zastaraný hnutel'ný majetok.

(2)Nehnutel'ný majetok: nehnuteľnosť sa dlhodobo nevyužíva pre plnenie svojich úloh, náklady na ročnú údržbu presahujú zostatkovú hodnotu nehnuteľnosti, ďalšie využívanie nehnuteľného majetku nie je zahrnuté v aktuálnom PHSR alebo inom strategickom dokumente, na využitie nehnuteľnosti je predložený konkrétny zámer druhou stranou a tento zámer má verejnoprospešný charakter alebo celospoločenský prínos, je nevyužívaný, prázdny priestor, nevyužívaný pozemok, je pre obec nepotrebný, obec ho nepotrebuje pre plnenie svojich úloh, nespĺňa požiadavky dané osobitnými predpismi pre jeho používanie (normy, vyhlášky, zákony, bezpečnostné predpisy a pod.), pozemky s malou výmerou, ktoré sú priláhlé k nehnuteľnostiam vo vlastníctve žiadateľa a slúžia alebo môžu slúžiť iba pre jeho potreby, nehnuteľnosti, stavby a budovy, ktoré sú v stave, ktorý vyžaduje značné investície do ich opráv a údržby, budovy a stavby, ktoré treba odstrániť v dôsledku bezpečnosti alebo v dôsledku novej výstavby, prestavby alebo rozšírenia stavby

Článok 4

Vymedzenie kompetencií pri nakladaní s majetkom obce

- (1) Obecné zastupiteľstvo schvaľuje vždy: 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,
- c. podmienky obchodnej verejnej súťaže,
- d. prevody vlastníctva hnutel'ného majetku obce na základe právnych úkonov, ktorého zostatková cena je 5 000 EUR a viac,
- e. zverenie majetku obce do správy správcovi v prípade hnutel'ného majetku nad hodnotu 5 000 EUR 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 EUR,
- h. odpustenie, odpis, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 1 000 EUR,
- 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 EUR alebo nižšej bude v súlade s § 7a ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí rozhodovať starosta obce.
- k. nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce

- l. nadobudnutie hnuiteľnej veci, ktorej obstarávacia cena je vyššia ako 10 000 EUR
 - m. zriadenie vecného bremena na majetku obce,
 - n. nájom nehnuteľného majetku obce na dobu dlhšiu ako 1 rok,
 - o. nájom nehnuteľného majetku obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
 - p. koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
 - q. výpožičku nehnuteľného majetku obce,
 - r. zriadenie záložného práva alebo predkupného práva na nehnuteľný majetok obce a na hnuiteľný majetok obce v zostatkovej hodnote nad 5 000 EUR,
 - 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 5 000 EUR.
- (2) V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, pokiaľ nie je právnym predpisom ustanovené, že rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok 5

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 práva.
- (4) Majetok, ktorý nie je v správe žiadneho správcu, spravuje obecný úrad.
- (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 6

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. pričom sa jedná o nasledovné prípady prevodu :

a) zámena nehnuteľností, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou obce a pod.),

b) pozemku, ktorý je susedný s nehnuteľnosťou vo vlastníctve žiadateľa s podmienkou vybudovania verejnoprospešných stavieb (napr. výstavba, rekonštrukcia komunikácií, spevnených plôch, detských ihrísk, mobiliáru), ktoré budú prevedené do vlastníctva obce bezodplatne, alebo za symbolickú cenu,

c) pozemku, ktorý je v dlhodobom užívaní žiadateľa, ktorý sa o neho stará a zveľaďuje ho, pričom sa prevodom zosúladí faktický stav s právny,

d) prevod nehnuteľností za účelom vysporiadania duplicitného vlastníctva,

e) pozemku s malou výmerou, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa s dôvodným predpokladom, že obci by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,

f) pozemku zastavaného trvalou stavbou s príslušným povolením, ktorý nadobúdateľ dlhodobo užíva bez právneho titulu a spolu s pozemkami v jeho vlastníctve tvorí uzatvorený celok,

g) pozemku, prevodom ktorého sa prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku – napr. scelenie nesúrodých parciel, účelnejšie usporiadanie majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve obce a tretích osôb.

h) nehnuteľnosti, ktoré sú v dlhodobom nájme nadobúdateľa, ktorý sa o ne stará, zveľaďuje ich, poskytuje služby občanom a vytvára pracovné miesta na zamestnávanie

i) pozemku, ktorý bol v minulosti predmetom prevodu do vlastníctva žiadateľa, avšak nedošlo k zápisu prevodu vlastníctva tohto pozemku v katastri nehnuteľností. Podmienkou tohto prevodu je preukázanie:

- ia) platného a účinného právneho úkonu, predmetom ktorého bol prevod vlastníctva,
- ib) úhrady kúpnej ceny (tzv. krivdy z minulosti)

(6) Pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku za nasledovných podmienok:

- a) ak nadobúdateľ preukáže, že v minulosti majetok získal, avšak nedošlo k zápisu do katastra nehnuteľností/pozemkovej knihy (tzv. krivdy z minulosti),
- b) ide o prevod majetku, ktorý bol užívaný kupujúcim na základe platnej nájomnej zmluvy a kupujúci počas doby jeho užívania vynaložil náklady na jeho zhodnotenie, s podmienkou ich preukázateľného dokladovania,
- c) ak ide o zámenu pozemku, z ktorého vyplýva prospech pre obec, z hľadiska plnenia jej samosprávnych funkcií, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu,
- d) ide o prevod pozemku, na ktorom sa nachádzajú verejné inžinierske siete alebo ide o pozemok, ktorý je zaťažený vecným bremenom alebo inou ťarchou ak hodnota prevádzaného pozemku nebola určená znaleckým posudkom, ktorý by rešpektoval existenciu inžinierskych sietí, vecného bremena alebo inej ťarchy.
- e) prevod spĺňa niektorú z nasledujúcich podmienok:
 - ea) ide o prevod nehnuteľností, na využitie stavby alebo hnutelnej veci je predložený konkrétny zámer druhou stranou, preukazujúci budúce užívanie na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, ktorý prispeje k zlepšeniu a ochrane životného prostredia, podporí zámery obce v oblasti športovej, sociálnej, výchovno-vzdelávacej, kultúrnej atď.,
 - eb) ide o prevod pozemkov, ktoré budú naďalej užívané širokou verejnosťou a zároveň pozemky nie sú v súlade s platným územným plánom obce určené na zastavanie (zeleň, detské ihriská a pod.).

Článok 7

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.

(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., pričom sa jedná o nasledovné prípady:

- a) nájmy nehnuteľností s malou výmerou do 10 m² (plocha, ktorá svojou veľkosťou neumožní realizáciu garáže, stojiska na vozidlo a pod.), ktoré negenerujú príjem

b) nájom nehnuteľného majetku obce podporujúci všeobecne akceptovateľné verejnoprospešné účely a to na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne, verejnoprospešné účely a športové účely, pre potreby občianskych a záujmových združení na neziskovú činnosť.

c) nájom pozemku obce v súvislosti s výstavbou realizovanou žiadateľom, a to do doby právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia príslušným stavebným úradom (napr. zriadenie stavebného dvora, príjazdu ku stavbe a pod.)

d) nájom pozemku obce za účelom vybudovania stavieb určených na verejné užívanie (parkovacie miesta, prístupová komunikácia, chodník, verejná zeleň a pod.), ktorá bude po uplynutí doby nájmu odovzdaná bezodplatne resp. za symbolickú cenu do vlastníctva obce

e) nájom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve žiadateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou

f) nájom pozemku obce funkčne prislúchajúceho k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa, ak ide o dlhodobé užívanie bez právneho dôvodu

g) nájom pozemku obce pod existujúcou stavbou vo vlastníctve žiadateľa, ktorý z rôznych dôvodov nie je možné previesť do vlastníctva žiadateľa

h) nájom pozemku obce z dôvodu ochrany verejnoprospešných stavieb a zariadení.

(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, pričom sa jedná o nasledovné prípady:

a) nebytových priestorov a budov pre verejné inštitúcie, ktoré sú zriadené pre potreby obce a občanov

b) nebytových priestorov a budov pre potreby športových klubov, telovýchovných organizácií, neziskových organizácií, vzdelávacích inštitúcií, občianskym združeniam, záujmovým skupinám

c) pozemkov za účelom budovania verejnoprospešných stavieb, napr. prístupových komunikácií, parkovísk, chodníkov, zelených plôch, ihrísk a pod., ktoré nie sú využívané alebo nebudú využívané na podnikanie, ani s ním nesúvisia, a ktoré budú po ich vybudovaní bezodplatne odovzdané do majetku obce

d) nebytových priestorov a budov pri prenájmoch pre rozvojové, informačné, reprezentačné využitie a iné nekomerčné využitie na podobné účely, kde je činnosť zameraná v prospech obce a občanov v rôznych oblastiach

e) pozemkov, nebytových priestorov a budov z dôvodu ochrany verejnoprospešných stavieb a zariadení.

Článok 8

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 9

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 nevymožiteľná (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 3 ods. 1 písm. h) týchto zásad].
- (5) Vymáhanie daňových pohľadávok sa riadi osobitným predpisom[4]

Článok 10

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 11

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 12

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 vyrad'ovacia 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 použiť na plnenie svojich úloh (nemá preň iné využitie).

(5) V prípade škodovej udalosti na majetku obce sa tiež skúma miera zavinenia a možnosť vymáhania náhrady škody.

Článok 13

Spoločné a záverečné ustanovenia

(1) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Zemplínska Teplica sú záväzné pre starostu, poslancov obecného zastupiteľstva, pracovníkov obecného úradu a správcov majetku obce.

(2) Tieto zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Zemplínska Teplica boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva obce č. 295/I/2026 zo dňa 28. 1. 2026 a nadobúdajú účinnosť dňom schválenia.

(3) Vydaním zásad hospodárenia s majetkom obce zemplínska Teplica sa rušia Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Zemplínska Teplica zo dňa 6. 3. 2024, účinné od 6.3.2024, schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Zemplínska Teplica č. 125/III/2024.

V Zemplínskej Teplici, dňa 28. 1. 2026

Rastislav Majoroš

starosta