

**Správa zo zasadnutia Komisie správy a hospodárenia s majetkom obce k Zásadám hospodárenia
a nakladania s majetkom obce zo dňa 27. 1. 2020**

Prítomní:

JUDr. Katarína Burešová
Bc. Kristián Babic
Katarína Donáthová
Gabriel Szoke

Ospravedlnení:

Ing. arch. Ivan Podoba

Forma všeobecne záväzné nariadenie obce

Účelom zásad je upraviť pravidlá a postup pri nakladaní s majetkom obce, vymedziť pôsobnosť orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce tak, aby bola rešpektovaná **zákonná povinnosť majetok obce zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať; a zákonná povinnosť hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce.**

K všeobecným ustanoveniam o **prevodoch majetku** obce navrhujeme:

Každá písomná žiadosť týkajúca sa prenájmu/prevodu obecného majetku (okrem tých, ktoré budú spadať do rozhodovacej právomoci starostu) musí byť predložená Obecnému zastupiteľstvu, ktorému zákon vymedzuje rozhodovať o základných otázkach života obce a **rozhodovať najdôležitejšie úkony týkajúce sa majetku.**

Žiadosť o nový nájom/priamy predaj/predaj z dôvodu hodného osobitného zreteľa navrhujeme predložiť OZ, ak nebude zasadať tak príslušnej komisii, najneskôr do 2 mesiacov od prijatia žiadosti na OÚ.

Žiadosť o predĺženie nájomnej zmluvy na dobu určitú navrhujeme podať minimálne 3 mesiace pred ukončením doby nájmu (uviesť do zmluvných podmienok), aby vznikol dostatočný priestor na spracovanie a prerokovanie žiadosti na OZ pri dodržaní zákonného postupu. Pokiaľ nebude žiadosť o predĺženie v tejto lehote žiadateľom podaná, automaticky dochádza po uplynutí lehoty k zániku nájomnej zmluvy.

Žiadateľ je povinný mať ku dňu podania žiadosti **vyrovnané všetky záväzky voči obci.**

Zásady určovania cien pozemkov

Náklady na vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku znáša žiadateľ. Znalecký posudok obstaráva obec.

- **priamy predaj** – výšku ceny stanoví znaleckým posudkom na základe **náhodného výberu** znalca. Cenu za obstaranie znaleckého posudku je žiadateľ povinný uhradiť po schválení zámeru odpredať majetok obce. Znalecký posudok je nutné vypracovať do okamihu schvaľovania prevodu majetku (resp. zasadnutia komisie k tomuto bodu) tak, aby finálna kúpna cena s odvolaním sa na konkrétny ZP boli predmetom uznesenia OZ.

- **dôvod hodný osobitného zreteľa** - výšku ceny stanoviť znaleckým posudkom na základe **náhodného výberu** znalca. Dôvod hodný osobitného zreteľa je existenciou významného dôvodu, ktorý musí byť jasne uvedený. Každý prípad treba individuálne posúdiť, no v zásade navrhujeme do tejto výnimky zahrnúť len malé pozemky do výmery 40 – 50 m² v priamom susedstve žiadateľa alebo kedy z historických dôvodov je nehnuteľnosť žiadateľa alebo jej časť na pozemku obce.

Cenu za obstaranie znaleckého posudku je žiadateľ povinný uhradiť po schválení zámeru odpredať majetok obce. Znalecký posudok je nutné vypracovať do okamihu schvaľovania prevodu majetku (resp. zasadnutia komisie k tomuto bodu). Výšku kúpnej ceny určí OZ, pričom berie do úvahy minimálnu cenu určenú znaleckým posudkom.

Odporúčame zväziť ustanovenie II. ods. 2 a 3 Zásad na určovanie cien pozemkov vo vlastníctve obce pri ich predaji z 31. 10. 2007: Ak budúci kupujúci po obdržaní výzvy na majetkovoprávne vysporiadanie pozemku formou kúpy odmietne cenu stanovenú OZ, alebo po preukázateľnom doručení výzvy v stanovenom termíne (napr. 30 dní) neprejaví preukázateľný súhlas na jeho odkúpenie, v budúcnosti sa kúpna cena v prípade tohto žiadateľa zvýši na trhovú cenu. Ak budúci žiadateľ po preukázateľnom obdržaní výzvy na podpis kúpnej zmluvy v stanovenom termíne (30 dní) nepodpíše alebo nezaplatí kúpnu cenu a náklady spojené s prevodom v zmysle prijatého uznesenia, pozemok sa neodpredá a na najbližšom zasadnutí OZ sa predloží na schválenie zrušenie tohto predaja. V budúcnosti sa kúpna cena v prípade rovnakého žiadateľa zvýši na trhovú cenu.

Pri predaji pozemkov z dôvodu hodného osobitného zreteľa je vhodné zapracovať do kúpnej zmluvy vecné bremeno spätného predkupného práva v pôvodnej kúpnej cene po dobu 5 rokov.

- **nájom** – ceny nájmu navrhujem určiť na základe znaleckého posudku, ktorý vytvorí „cenovú mapu“ k jednotlivým kategóriám obecných nehnuteľností, ktoré môžu byť predmetom nájmu. Nájom bude každoročne podliehať miere inflácie (ako podmienka do nájomnej zmluvy). Ceny navrhujeme aktualizovať znaleckým posudkom každé tri roky. Za **nájmy z dôvodu hodného osobitného zreteľa** navrhujeme považovať tie, ktoré plnia sociálne alebo charitatívne účely, osvetové, kultúrne alebo športové účely, iné verejnoprospešné účely a nájmy na neziskovú činnosť.

Vecné bremená

Nakoľko sa jedná o zásah do majetkových práv obce, vecné bremená v prospech žiadateľa/tretích osôb navrhujeme zriaďovať zásadne **odplatným** spôsobom, kde minimálna cena pre rozhodnutie OZ, bude stanovená na základe znaleckého posudku. Cenu za obstaranie znaleckého posudku je žiadateľ povinný uhradiť pri podaní žiadosti o zriadenie vecného bremena / alebo sa ju vo vyhlásení v predpísanej forme zaviazá uhradiť následne pri podpise zmluvy o zriadení vecného bremena.

Zapísala: JUDr. Katarína Burešová

