



MESTO MYJAVA

Materiál na rokovanie:

Mestského zastupiteľstva dňa 04.12.2023

BOD č. 7

N á v r h

Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Myjava

Materiál spracoval a predkladá:

JUDr. Veronika Filanová

Zásady hospodárenia s majetkom mesta Myjava

PRVÁ ČASŤ

Článok I. Úvodné ustanovenia

1. Mestské zastupiteľstvo mesta Myjava (ďalej len „MsZ“) 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 s majetkom mesta Myjava (ďalej len „Zásady“).
2. „Zásady“ sú záväzné pre Mesto Myjava (ďalej len „mesto“), čím sa rozumejú všetky orgány mesta a poradné orgány MsZ a primátora mesta. „Zásady“ sú záväzné pre jeho organizačné zložky, ako aj pre mestské právnické osoby vo vymedzenom rozsahu.
3. Zásady upravujú najmä:
 - a) obsahové vymedzenie majetku mesta a hospodárenie a nakladanie s pohľadávkami a majetkovými právami mesta,
 - b) vymedzenie kompetencií primátora a MsZ pri nakladaní a hospodárení s majetkom mesta,
 - c) proces, spôsoby a podmienky prevodu majetku mesta,
 - d) proces, spôsoby a podmienky prenájmu majetku mesta,
 - e) dôvody hodné osobitného zreteľa,
 - f) podmienky, za ktorých je možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
 - g) podmienky nakladania s pohľadávkami a inými majetkovými právami mesta,
 - h) podmienky umiestňovania inžinierskych sietí na pozemkoch vo vlastníctve mesta,
 - i) podmienky nakladania s cennými papiermi,
 - j) podmienky inventarizácie majetku,
 - k) kritéria na určenie majetku za prebytočný alebo neupotrebitelný,
 - l) podmienky nakladania s prebytočným majetkom a podmienky nakladania s neupotrebitelným majetkom.
4. Zásady sa nevzťahujú na
 - a) nakladanie s finančnými prostriedkami mesta, hospodárenie s ktorými sa riadi schváleným rozpočtom mesta a rozpočtovými pravidlami mesta,
 - b) nakladanie s majetkom a majetkovými právami, ktoré vykonáva mesto na základe prenesených úloh štátnej správy¹, pričom toto nakladanie je upravené v osobitných predpisoch²,
 - c) nakladanie s cennými papiermi, ktoré upravujú osobitné predpisy (napr. zákon č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch, *Obchodný zákonník*, zákon č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách, zákon č. 594/2003 Z. z. o kolektívnom investovaní) s výnimkou podľa §9ab ods. 2 zákona o majetku obcí,

¹ § 5 ods. 1 a 2 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení

² zákon č. 563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov

- d) postup pri prenajímaní bytov a predaji bytov a pozemkov pod bytovými domami vo vlastníctve mesta, ktorý je upravený v osobitných predpisoch³,
- e) nakladanie s finančnými prostriedkami, ktoré upravujú osobitné predpisy (zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy, Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy),
- f) nakladanie s majetkom mesta, ktoré upravujú osobitné predpisy (napríklad zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov).

Článok II. Majetok mesta

1. Majetok mesta tvoria veci vo vlastníctve mesta a majetkové práva mesta.
2. Majetok mesta tvoria nehnuteľné a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve mesta alebo ktoré nadobudne mesto do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky alebo vlastnou činnosťou.
3. Majetok mesta slúži na plnenie úloh mesta.
4. Majetok mesta sa má zveľad'ovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať.
5. Darovanie nehnuteľného majetku mesta je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.
6. Majetok mesta možno použiť najmä na verejné účely, na podnikateľskú činnosť, na činnosť mestských právnických osôb a na výkon samosprávy mesta.
7. Majetok mesta, 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 mesto neobmedzilo.
8. Mesto hospodári so svojim majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku riadeného podľa osobitného predpisu, alebo prostredníctvom obchodných spoločností zriadených mestom a to formou nájomných zmlúv na majetok mesta.
9. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom mesta musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
10. **Prebytočný majetok mesta** je majetok, ktorý mesto prostredníctvom svojich orgánov a správcov trvale nepoužíva na plnenie svojich úloh.
Trvale prebytočný majetok je taký, s ktorým sa v koncepcii rozvoja mesta, v strategických dokumentoch mesta (ako napr. v územnom pláne) neuvažuje s jeho využitím. Ostatný majetok sa považuje za dočasne prebytočný. Za prebytočný majetok sa považuje aj časť majetku, ktorá presahuje rozsah primeraný potrebám mesta. Z hľadiska účtovníctva je potrebné pri nakladaní s aktívami účtovnej jednotky posudzovať v súvislosti s možnou prebytočnosťou majetku, či je takmer isté, že v budúcnosti taký majetok zvýši ekonomické úžitky účtovnej jednotky.
11. **Neupotrebitel'ný majetok mesta** je majetok, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť už nemôže slúžiť svojmu pôvodnému účelu.

³ Napr. zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zákon č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

- pozemky nie sú neupotrebitel'ný majetok mesta, keďže pozemky sú trvale použiteľné ako investičný nástroj a účtovne sa neodpisujú, nemôžu teda byť zo svojej podstaty neupotrebitel'né,
- stavbu je možné posudzovať ako vec neupotrebitel'nú, ak jej stav preukazuje znemožnenie účelového určenia a ekonomického využitia (napr. vada v podobe narušenej statiky, pre ktorú užívanie stavby je objektívne nemožné) a zároveň právoplatným rozhodnutím príslušného orgánu (stavebný úrad alebo súd) bolo nariadené odstránenie stavby,
- hnutel'ný majetok mesta je neupotrebitel'ný, ak pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zrejmú fyzickú, technickú a morálnu zastaranosť alebo nehospodárnosť už nemôže slúžiť svojmu účelu. Stav, ktorý robí vec neupotrebitel'nou, je napr. vada neodstrániteľná a trvalá, pre ktorú vec nemožno užívať obvyklým spôsobom (nefunkčné okná takouto vadou nie sú, pretože je možné ich opraviť alebo vymeniť za nové) a nie je hospodárne takú vec alebo jej časť využiť ako materiál alebo náhradné diely.

Pojem neupotrebitel'nosť je potrebné vykladať ako stav, v ktorom nie je vec využiteľná žiadnym spôsobom a jediný spôsob, ktorým možno s takou vecou naložiť je jej likvidácia fyzická a účtovná.

12. Nakladanie s akýmkoľvek majetkom mesta musí byť posudzované aj s použitím zákonných podmienok vykonania finančnej kontroly (zabezpečenie efektívnosti, účinnosti a účelnosti pri hospodárení s verejnými financiami a realizácii finančných operácií alebo ich častí), ako aj za účelom predchádzania podvodom, nedostatkom, nezrovnalostiam, netransparentnosti, diskriminácii alebo korupcii a pod.

13. Čo sa týka predloženia materiálu o nakladaní s majetkom mesta do príslušnej komisie, MsZ, je potrebné písomné vyjadrenie k prebytočnosti majetku z hľadiska odbornosti vecne príslušných interných útvarov mestského úradu, prípadne dotknutých právnických osôb v zriaďovacej pôsobnosti mesta, vrátane rozsahu prípadnej prebytočnosti so zreteľom na možnosti budúceho využitia majetku mestom.

DRUHÁ ČASŤ

Článok III.

Hospodárenie s majetkom mesta

1. Subjekty uvedené v článku I. ods. 2. sú povinné hospodáriť s majetkom mesta v prospech rozvoja mesta a v prospech jeho obyvateľov a s ohľadom na ochranu a tvorbu životného prostredia. Osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci nie sú týmito zásadami dotknuté.

2. Subjekty uvedené v článku I. ods. 2. sú povinné tento majetok:

- a) zveľaďovať, chrániť, zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať,
- b) udržiavať a užívať,
- c) chrániť pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím, používať všetky právne prostriedky na jeho ochranu vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
- d) viesť v účtovnej a operatívnej evidencii podľa zákona o účtovníctve.

3. Subjekty uvedené v článku I. ods. 2. sú tiež povinné:

- a) poistiť zverený majetok mesta, ak tak určuje zmluva,

- b) vystupovať vo všetkých majetkovoprávných vzťahoch v rozsahu podľa týchto zásad a zákona o majetku obcí a nie byť právnou zodpovednosť z týchto vzťahov vyplývajúcu v súlade s týmito zásadami a zákonom o majetku obcí,
- c) používať všetky právne prostriedky na zachovanie majetku mesta, na jeho ochranu, uplatňovať právo na náhradu škody proti tým, ktorí za škodu zodpovedajú, uplatňovať právo na vydanie bezdôvodného obohatenia proti tomu, kto ho na úkor mesta alebo mestskej právnickej osoby získal, vymáhať s tým súvisiace pohľadávky,
- d) plniť ďalšie povinnosti uložené mestom pri užívaní resp. pri správe majetku alebo výkone správy,
- e) v termíne do 31.12. bežného kalendárneho roka vykonávať inventarizáciu zvereného majetku mesta.

4. Darovanie nehnuteľného majetku je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

5. Mesto vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s majetkom mesta a majetkom vo vlastníctve štátu prenechaným mestu na dočasné užívanie, v rámci ktorých majetok:

- a) využíva v rámci plnenia úloh vyplývajúcich pre mesto v súlade s platnou právnou úpravou,
- b) môže vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti (§ 56 Obchodného zákonníka) alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu (napríklad § 56 Obchodného zákonníka, zákon č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby),
- c) zveruje do správy mestom zriadeným organizáciám,
- d) uzatvára zmluvy o výkone správy s obchodnými spoločnosťami alebo inými právnickými osobami založenými mestom,
- e) prijíma úver, poskytuje pôžičky, odpúšťa pohľadávky, zakladá majetok pre zriadenie záložného práva okrem prípadov, kde to neumožňuje platná právna úprava (napr. § 7a ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov),
- f) dáva do užívania spôsobom určeným zásadami (prenajíma, vypožičiava),
- g) prevádza vlastnícke právo k majetku v zmysle príslušných právnych ustanovení a týchto zásad.

Článok IV.

Právomoci pri hospodárení s majetkom mesta

1. Ak „Zásady“ neustanovujú inak, pri hospodárení s majetkom mesta má rozhodovaciu právomoc za dodržania príslušných právnych ustanovení podmienok ustanovených v týchto zásadách:

- a) primátor,
- b) mestské zastupiteľstvo,
- c) štatutárny orgán mestskej právnickej osoby.

2. Pri hospodárení a nakladaní s majetkom mesta sa kompetencie delia nasledovne:

A. Primátor mesta

- a) schvaľuje:
 - 1. predaj hnutel'ných vecí samostatne do hodnoty 5000 € vrátane,
 - 2. nájom alebo výpožičku hnutel'ných vecí, ak zostatková hodnota je rovná alebo nižšia ako 5000 €,

3. nájom nehnuteľných vecí, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 kalendárnych dní v kalendárnom mesiaci,
4. nájom majetku mesta v trvaní do 5 rokov,
5. odpustenie alebo zníženie nedaňovej pohľadávky a nedoplatku, ak hodnota je rovná alebo nižšia ako 2 000 €,
6. zápočet pohľadávok,
7. zverenie alebo vyňatie majetku do správy mestom zriadených organizácií písomným protokolom o zverení, resp. vyňatí majetku (s výnimkou zverenia majetku do správy organizácie pri zriadení organizácie),
8. uzavretie akejkoľvek zmluvy, z ktorej plynie príjem do rozpočtu mesta alebo plnenie je schválené ako rozpočtový výdavok mesta, ak takýto prípad nie je osobitne upravený v iných ustanoveniach týchto zásad,
9. nadobudnutie hnutel'ných vecí a peňažných darov, ak je ich prijatie bezodplatné, t.j. ak budú nadobudnuté napr. darovaním alebo dedením.

b) rozhoduje:

1. o neupotrebitel'nosti hnutel'nej veci, okrem hnutel'ných vecí v zostatkovej cene majetku rovné alebo nižšie ako 5000 € v správe mestských organizácií, o ktorých rozhoduje riaditeľ príslušnej mestskej organizácie,
2. o nakladaní s prebytočným hnutel'ným majetkom mesta, ak zostatková hodnota takéhoto majetku je rovná alebo vyššia ako 5000 €,
3. o návrhoch na vyrovnanie inventarizačných rozdielov,
4. o vyjadrení mesta k vydržaniu vlastníckeho práva alebo práva zodpovedajúceho vecnému bremenu k nehnuteľnosti inej fyzickej alebo právnickej osoby,
5. o sídle nájomcu alebo iného užívateľa v nehnuteľnosti vo vlastníctve mesta,
6. o uzavretí zmluvy za účelom starostlivosti o jestvujúcu zeleň na verejne prístupných pozemkoch mesta základe podmienok, ktoré vyplývajú z opisu zákazky a z platného VZN.

B. Mestské zastupiteľstvo

a) schvaľuje:

1. spôsob prevodu nehnuteľného majetku mesta a vo veciach uvedených v § 9 ods. 2 písm. a) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov prejav vôle postupovať niektorým z prípadov podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
2. darovanie nehnuteľného majetku mesta, ak to povoľuje osobitný predpis,
3. podmienky obchodnej verejnej súťaže pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, pričom podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia,
4. zrušenie obchodnej verejnej súťaže a odmietnutie všetkých predložených návrhov obchodnej verejnej súťaže,
5. prevody vlastníctva nehnuteľného majetku, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku,
6. nájom alebo výpožičku nehnuteľných vecí v trvaní nad 5 rokov,
7. nájom alebo výpožičku hnutel'ných vecí, ktorých zostatková hodnota je vyššia ako 5000 €
8. predaj hnutel'nej veci, ktorej zostatková cena je vyššia ako 5000 €,

9. zriadenie a zrušenie vecného bremena, ktoré nemajú charakter zákonných vecných bremien,
10. poskytnutie dotácie na základe príslušného VZN,
11. prijatie úveru a s tým súvisiace zabezpečenie – napr. zriadenie záložného práva,
12. prevzatie dlhu a uznanie dlhu,
13. nadobúdanie nehnuteľného majetku (vrátane prijatia daru),
14. nakladanie s majetkovými právami mesta,
15. vydávanie cenných papierov a nakladanie s nimi,
16. vstup mesta do združenia za účelom napr. výstavby inžinierskych sietí,
17. vloženie majetku do zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
18. založenie inej právnickej osoby, ako obchodnej spoločnosti v zmysle Obchodného zákonníka,
19. zverenie majetku do správy organizácie pri zriadení organizácie (ďalšie zverenie, resp. vyňatie majetku je v kompetencii primátora),
10. odpustenie, prípadne zníženie pohľadávky mesta, ak hodnota je vyššia ako 2 000 €,
20. odpustenie alebo zníženie nedaňovej pohľadávky a nedoplatku,
21. zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu (zákon č. 25/2006 Z. z. o verejnom obstarávaní) a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
22. zmluvu o združení finančných prostriedkov podľa osobitného predpisu,
23. prevod vlastníckeho práva majetku mesta alebo nájom majetku mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa, o ktorých MsZ rozhodne uznesením trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

b) rozhoduje o vyradení alebo odpredaji hnuteľných vecí vo vlastníctve mesta v správe mestských organizácií, ktoré sú prebytočné alebo pre organizáciu neupotrebitelne samostatne pri vyššej zostatkovej cene ako 5000 €.

C. Mestské právnické osoby - rozpočtové a príspevkové organizácie v zastúpení riaditeľom organizácie:

1. nakladajú s majetkom v súlade s platnou právnou úpravou a príslušnými VZN,
2. môžu hnuteľný majetok mesta, ktorý spravujú, prenechať po predchádzajúcom písomnom súhlase primátora mesta, formou zmluvy o nájme, iným fyzickým a právnickým osobám za predpokladu dodržania platných právnych predpisov,
3. majú právomoc na základe písomného návrhu príslušnej komisie a predchádzajúceho písomného súhlasu primátora mesta vyradovať a odpredávať hnuteľné veci, ktoré sú prebytočné alebo pre organizáciu neupotrebitelne samostatne pri nižšej alebo rovnjej zostatkovej cene ako 5000 €.

TRETIA ČASŤ

Článok V.

Prevod vlastníctva majetku mesta

1. Ak „Zásady“ neustanovujú inak, prevody vlastníctva majetku mesta sa musia vykonať:
 - a) na základe obchodnej verejnej súťaže podľa osobitného predpisu (ďalej len „obchodná verejná súťaž“),
 - b) dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu (ďalej len „dražba“),
 - c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (ponukové konanie).

Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku na iné právnické a fyzické osoby sa uskutočňujú zmluvne a za odplatu a vždy podliehajú schváleniu MsZ.

2. Mesto nie je povinné vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode:

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je mesto povinné previesť podľa osobitného predpisu,
- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) podielu majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
- d) hnuťnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5000 eur (zákonný limit),
- e) nehnuteľného majetku mesta do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci,
- f) majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
 1. zámer previesť majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má mesto zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
 2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta a
 3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom (Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku), ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako 9 mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku mesta neprevyšuje 3 000 eur (zákonný limit pre mesto s počtom obyvateľov pod 30000) na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.

3. Pri prevode majetku mesta podľa vyššie uvedeného, je mesto povinné dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku, okrem prevodu majetku mesta podľa písm. e) a f), kedy je mesto oprávnené dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku mesta zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku písm. f) tretieho bodu.

4. Dôvody hodné osobitného zreteľa pri prevode vlastníctva:

- a) pozemok, 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:
 - aa) platného a účinného právneho úkonu, predmetom ktorého bol prevod vlastníctva,
 - ab) úhrady kúpnej ceny (tzv. krivdy z minulosti).
- b) pozemok, ktorý je susedný s nehnuteľnosťou vo vlastníctve žiadateľa s podmienkou vybudovania verejnoprospešných stavieb (napr. výstavba, rekonštrukcia komunikácií, spevnených plôch, detských ihrísk, mobiliáru), ktoré budú po kolaudácii prevedené do vlastníctva mesta bezodplatne alebo za symbolickú kúpnu cenu,
- c) zámena nehnuteľností, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta),

- d) prevod nehnuteľností za účelom vysporiadania duplicitného vlastníctva,
- e) pozemok, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa s dôvodným predpokladom, že mestu by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,
- f) pozemok zastavaný trvalou stavbou, ktorý nadobúdateľ dlhodobo užíva bez právneho titulu a spolu s pozemkami v jeho vlastníctve tvorí uzatvorený celok,
- g) pozemok, 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 mesta a tretích osôb.

Dôvod hodný osobitného zreteľa musí byť riadne odôvodnený (i vo vecnej súvislosti s okolnosťami konkrétneho prípadu) v materiáli predloženom na zasadnutie MsZ, nepostačuje iba odkaz na niektoré z ustanovení týchto zásad. Na prevod vlastníckeho práva k majetku z vyššie uvedených dôvodov, ako dôvodov hodných osobitného zreteľa, nie je právny nárok, t.j. MsZ je oprávnené aj v prípadoch prevodu podľa ktoréhokoľvek ods. rozhodnúť, že prevod vlastníckeho práva sa zrealizuje na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom.

5. Podmienky zľavy z ceny pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného

zreteľa - pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade § 9 a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov môže mesto znížiť 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) 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. V tomto prípade je možné znížiť cenu do výšky 10% oproti všeobecnej hodnote prevádzaného pozemku,
- d) prevod spĺňa niektorú z nasledujúcich podmienok:
 - da) ide o prevod nehnuteľností, na využitie stavby alebo hnuťelnej veci je predložený konkrétny zámer druhou stranou, preukazujúci budúce užívanie na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, ktorý prispeje k zlepšeniu a ochrane životného prostredia, podporí zámeru mesta v oblasti športovej, sociálnej, výchovno-vzdelávacej, kultúrnej atď., alebo podporí rozvoj neziskového sektora, a to na základe vypracovaného zámeru schváleného vyjadreniami príslušných interných útvarov mestského úradu a stavba alebo hnuťelná vec nebude pre nadobúdateľa generovať príjem - napr. prevod pre účel využitia ako potravinová banka, červený kríž, charita,
 - db) ide o prevod pozemkov, ktoré budú naďalej užívané širokou verejnosťou a zároveň pozemky nie sú v súlade s platným územným plánom mesta určené na zastavanie (zeleň, detské ihriská a pod.).

1. Podmienky, resp. účel prevodu nehnuteľností uvedený v bode da) a db) je kupujúci povinný zachovať najmenej počas 10 rokov (ak MsZ neurčí dlhšiu lehotu) odo dňa nadobudnutia vlastníckeho práva k prevádzanej nehnuteľnosti. V prípade nedodržania účelu v stanovenej lehote, je kupujúci povinný doplatiť rozdiel medzi kúpnu cenou dohodnutou v kúpnej zmluve a všeobecnou hodnotou majetku stanovenou znaleckým posudkom, vypracovaným v čase porušenia zmluvnej podmienky. Počas stanovenej lehoty pre zachovanie účelu prevodu nehnuteľností je kupujúci oprávnený previesť vlastnícke právo k nehnuteľnosti na tretiu osobu len s predchádzajúcim súhlasom. MsZ zároveň musí tretiu osobu zaviazat' k splneniu podmienok, ktoré mu ako kupujúcemu vyplývali z uzatvorenej zmluvy. V prípade porušenia ktorejkoľvek z povinností podľa predchádzajúcej vety, bude mať mesto právo požadovať úhradu zmluvnej pokuty vo výške aspoň 30% zo všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku.

2. Na zníženie ceny pri prevode vlastníckeho práva k majetku nie je právny nárok, takže MsZ je oprávnené aj v prípadoch uvedených vyššie rozhodnúť, že cena znížená nebude.

3. V prípadoch prevodu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, všeobecná hodnota prevádzaného majetku musí byť stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku mesta neprevyšuje 3000 € na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci. Uvedené sa nevzťahuje na predaj pôdy využíwanej na poľnohospodárske účely podľa osobitného predpisu⁴.

Článok VI. Nájom majetku mesta

1. Mesto môže nehnuteľný majetok, ktorý dočasne nepoužije na plnenie svojich úloh, prenechať nájomnou zmluvou inej právnickej alebo fyzickej osobe, a to zásadne odplatne.

2. Majetok mesta možno prenechať len na určený čas a na základe písomnej nájomnej zmluvy. Uzavretie nájomných zmlúv nepodlieha schváleniu MsZ, s výnimkou prípadov definovaných v odseku 3 písm. d)⁴ alebo týmito zásadami.

3. Prenechanie majetku mesta do užívania iným fyzickým a právnickým osobám je možné uskutočniť aj týmito spôsobmi:

- a) v prípade hnutel'nej veci vo vlastníctve mesta, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5000 €,
- b) v prípade majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci,
- c) v prípade nehnuteľného majetku mesta registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci,
- d) ak ide o majetok mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
 - zámer prenajať majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má mesto

⁴ Prípád hodný osobitného zreteľa

zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,

- osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta a
- všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako 9 mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 € (zákonný limit pre mesto s počtom obyvateľov pod 30000) na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci.

4. Mesto je povinné prenechať majetok mesta do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci; to neplatí pri nájme majetku mesta podľa odseku 3 písm. c) a d), kedy mesto môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.

6. Dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme majetku sú:

- a) nájmy majetku mesta s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo
- b) nájmy podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, najmä v oblasti sociálnej, zdravotnej, bytovej, kultúrnej, športovej, výchovno-vzdelávacej, výrobnnej alebo v oblasti zabezpečenia správy, údržby alebo čistoty mesta.

7. Podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa sú:

- ak pri nájme majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa bude tento nájomcom využívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel, najmä v oblasti sociálnej, zdravotnej, bytovej kultúrnej, športovej, výchovno-vzdelávacej, výrobnnej alebo v oblasti zabezpečenia správy, údržby alebo čistoty mesta.

1. Dôvod hodný osobitného zreteľa musí byť riadne odôvodnený (i vo vecnej súvislosti s okolnosťami konkrétneho prípadu) v materiáli predloženom na zasadnutie MsZ, nepostačuje iba odkaz na niektoré z ustanovení týchto zásad.

2. Na zníženie nájomného pri prenájmoch majetku z vyššie uvedených dôvodov, nie je právny nárok, takže MsZ je oprávnené aj v prípadoch uvedených vyššie rozhodnúť, že nájomné znížené nebude.

3. Ak „Zásady“ neustanovujú inak, nájom majetku mesta sa obvykle uzatvára na dobu určitú s výpovednou lehotou.

4. Mesto (prostredníctvom MsÚ) a mestské právnické osoby vedú evidenciu o všetkých uzatvorených nájomných zmluvách týkajúcich sa majetku vo vlastníctve mesta, ktorý im bol zverený a zabezpečujú vypracovanie vzorových formulárov žiadostí o nájom majetku mesta.

Článok VII.

Osobitné ustanovenia o nájme nebytových priestorov

1. Na nájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta sa použijú ustanovenia týchto „Zásad“ s odchýlkami uvedenými v tomto článku.
2. Úhrada služieb spojených s užívaním nebytových priestorov musí byť v zmluve o nájme nebytových priestorov vždy uvedená osobitne a nie je súčasťou nájomného. Výška úhrady za služby spojené s užívaním nebytových priestorov sa musí vždy rovnať výške ich skutočných nákladov.
3. Nájomca nie je oprávnený prenechať nebytový priestor do podnájmu tretej osobe, ak orgán oprávnený rozhodnúť o nájme nerozhodne inak. V prípade porušenia tohto zákazu, prenajímateľ má právo zmluvu vypovedať alebo odstúpiť od zmluvy.
4. Technickým zhodnotením prenajatého nebytového priestoru sú na účely „Zásad“ najmä výdavky na dokončené nadstavby, prístavby a stavebné úpravy podľa ustanovení zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov (ďalej len „Stavebný zákon“), rekonštrukcie, modernizácie a inštalácie nových technologických a iných zariadení.
5. Ak ročná miera inflácie prekročí výšku 5%, prenajímateľ je oprávnený jedenkrát ročne, vždy po zverejnení ročnej miery inflácie Štatistickým úradom SR, upraviť výšku ceny nájomného o sumu prekračujúcu 5% oficiálne zverejnenej ročnej miery inflácie.
Zvýšenie ceny nájomného o inflačný koeficient uplatní prenajímateľ na nájomné splatné po doručení oznámenia o jeho uplatnení nájomcovi.

Článok VIII.

Nakladanie s neupotrebitelným alebo s prebytočným majetkom mesta

1. Aktuálny stav majetku mesta sa zisťuje pri kontrolnej činnosti, inventarizácii alebo priebežne.
2. O neupotrebitelnosti alebo prebytočnosti hnutelného majetku mesta rozhoduje primátor na základe odporúčania príslušnej komisie. O spôsobe naloženia s týmto majetkom rozhodujú
 - a) primátor mesta do hodnoty 5000 € zostatkovej ceny,
 - b) MsZ nad hodnotu 5000 € zostatkovej ceny,
 - c) štatutárny zástupca (štatutár) obcou založenej právnickej osoby do hodnoty 5000 € zostatkovej ceny.
3. K rozhodnutiu o prebytočnosti a neupotrebitelnosti hnutelného majetku mesta sa musí pripojiť doklad o tom, ako sa s majetkom naložilo.

Článok IX.

Nakladanie s pohľadávkami a inými majetkovými právami

1. Mesto a správcovia mesta, ktorí vykonávajú právo správy a hospodárenia s pohľadávkami a majetkovými právami mesta, sú povinní tieto pohľadávky včas uplatňovať a vymáhať.

2. Zo závažných dôvodov, najmä sociálnych, je možné na žiadosť dlžníka pohľadávku mesta celkom alebo sčasti odpustiť, alebo odpustiť od jej vymáhania. Odpustiť dlh voči tomu istému dlžníkovi je možné iba raz v kalendárnom roku. Odpustením dlh zaniká.

3. Dlžníkovi mesta možno v odôvodnených prípadoch povoliť splátky alebo povoliť odklad zaplatenia pohľadávky mesta za predpokladu, že táto pohľadávka je priznaná právoplatným rozhodnutím súdu alebo bola písomne, v plnom rozsahu uznaná zo strany dlžníka. O povolení odkladu zaplatenia pohľadávky, resp. o povolení splátok rozhoduje primátor mesta.

4. Odpustiť pohľadávku mesta nie je prípustné, ak vznikla v súvislosti s úmyselnou trestnou činnosťou.

5. Ak je pohľadávka mesta prechodne nevymožiteľná, je možné dočasne upustiť od jej vymáhania, musí sa však zabezpečiť, aby sa táto pohľadávka nepremlčala alebo nezanikla. Len čo odpadnú dôvody dočasného upustenia od vymáhania pohľadávky, musia sa vykonať všetky úkony na jej včasné vymożenie.

6. Primátor na návrh príslušnej komisie môže odpustiť pohľadávku alebo trvale upustiť od vymáhania pohľadávky do výšky 2000 €, ak je zo všetkých okolností zrejmé, že pohľadávka je nevymožiteľná, príp. jej vymáhanie neefektívne, alebo ide o dôvody podľa ods. 2 tohto článku. V ostatných prípadoch rozhoduje na návrh príslušnej komisie MsZ.

7. Ak je pohľadávka prechodne nevymožiteľná, sú subjekty oprávnené dočasne upustiť od jej vymáhania, musí sa však zabezpečiť, aby sa táto pohľadávka nepremlčala alebo nezanikla. Len čo odpadnú dôvody dočasného upustenia od vymáhania pohľadávky, je subjekt povinný vykonať všetky úkony na jej včasné vymożenie.

8. Hospodárenie s pohľadávkami musí mať písomnú formu.

9. Nakladanie s pohľadávkami mesta v oblasti daní a poplatkov sa riadi osobitnou právnou úpravou (zákonom č. 563/2009 Z.z. o správe daní a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov). Ustanovenia tohto článku v týchto prípadoch tak nie je možné použiť.

Článok X.

Nakladanie s finančnými prostriedkami

1. Mesto a mestské právnické osoby, ktoré spravujú majetok mesta, si zriaďujú účty v peňažných ústavoch.

2. Nakladanie s finančnými prostriedkami v hotovosti sa riadi osobitnými predpismi.

Článok XI.

Nakladanie s cennými papiermi

1. Cenné papiere kryté majetkom mesta môžu byť vydané len so súhlasom MsZ a za podmienok dodržania osobitných právnych predpisov.

Článok XII.

Postup pri umiestňovaní inžinierskych sietí na pozemkoch vo vlastníctve mesta a zriadenie vecného bremena na pozemkoch vo vlastníctve mesta

1. Za zriadenie vecného bremena podľa týchto zásad sa považuje zriadenie vecného bremena na nehnuteľnom majetku vo vlastníctve mesta **zmluvou**.
2. Na základe uznesenia MsZ bude uzatvorená zmluva o zriadení budúceho vecného bremena alebo zmluva o zriadení predkupného práva.

ŠTVRTÁ ČASŤ

HOSPODÁRENIE A NAKLADANIE S MAJETKOM MESTA MESTSKÝMI PRÁVNICKÝMI OSOBAMI

Článok XIII.

Hospodárenie s majetkom mesta

1. Mesto hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku mesta (ďalej len „správca“), ktorým je mestská rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu.
2. Obsahom správy majetku mesta je súhrn oprávnení a povinností správcov k tej časti majetku, ktorú im mesto zverilo do správy, alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou.
3. Správca je oprávnený a povinný majetok mesta držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, udržiavať v užívateľskom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade s právnymi predpismi a týmito zásadami.
4. Správa majetku mesta vzniká:
 - a) zverením majetku mesta do správy správcu,
 - b) prevodom správy majetku mesta,
 - c) nadobudnutím majetku do vlastníctva mesta vlastnou činnosťou.
5. Mesto zverí správcovi do správy ďalší majetok mesta za predpokladu, že:
 - a) je to v záujme lepšieho využitia majetku,
 - b) ide o majetok pre zabezpečenie ďalšej činnosti, alebo zlepšenie existujúcej činnosti správcu.
6. Mesto určí rozsah majetku mesta, ktorý zveruje do správy správcu v zriaďovacej listine alebo v zmluve. Mesto odovzdá zverený majetok správcovi protokolom o odovzdaní a prevzatí majetku mesta.
7. Správca majetku je povinný hospodáriť s majetkom mesta v prospech mesta a jeho občanov, pričom je povinný majetok udržiavať, chrániť, zhodnocovať a viesť zverený majetok v predpísanej evidencii.

8. Správca majetku mesta môže uzatvárať zmluvy o prevode správy alebo o zámene správy. Pre platnosť tejto zmluvy je nevyhnutné, aby danú zmluvu o prevode správy alebo o zámene správy pred jej uzavretím správami schválilo MsZ.

9. Správca majetku nie je oprávnený majetok mesta bez súhlasu mesta scudziť, zaťažiť, dať do zálohu, alebo poskytnúť ako zabezpečovací inštitút k svojmu záväzku.

11. Správca majetku mesta nemôže nadobudnúť majetok mesta do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda pri správe majetku mesta, sa stáva majetkom mesta.

11. Správca majetku vykonáva právne úkony pri správe majetku mesta v mene mesta. Správca majetku koná v mene mesta pred súdmi a inými orgánmi vo veciach týkajúcich sa majetku mesta, ktorý spravuje.

12. Správcovia majetku mesta sú povinní raz ročne vykonávať inventarizáciu zvereného majetku.

13. Mesto môže odňať správu majetku mesta za nasledovných podmienok:

- a) ak si správca neplní svoje povinnosti (najmä ak správca nevedie majetok mesta v účtovníctve, nenakladá s majetkom mesta hospodárne, efektívne, účelne alebo účinne),
- b) ak ide o majetok mesta, ktorý sa stane pre správcu prebytočný alebo neupotrebitelný,
- c) ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku.

Článok XIV.

Zakladanie obchodných spoločností a úprava niektorých oprávnení orgánov mesta

1. Na zabezpečenie svojich úloh hospodárnym a efektívnym spôsobom a na podnikanie mesto môže zakladať obchodné spoločnosti s majetkovou účasťou mesta alebo s inými právnickými alebo fyzickými osobami, resp. vstupovať do už založených obchodných spoločností.

2. Na úpravu práv a povinností orgánov mesta v súvislosti so založením obchodnej spoločnosti sa vzťahujú osobitné predpisy⁵.

3. Ak mesto vloží svoj majetok do obchodnej spoločnosti, alebo založí zo svojho majetku inú právnickú osobu, je povinné:

- a) pri schvaľovaní vkladu alebo pri schvaľovaní založenia právnickej osoby zabezpečiť zástupcu, resp. zástupcov mesta v štatutárnych a kontrolných orgánoch tejto právnickej osoby,
- b) zabezpečiť, v súlade s platnou právnou úpravou, aby dokumenty potrebné pre vznik takejto právnickej osoby (spoločenská zmluva, zakladateľská listina pod.) obsahovali ustanovenie, v zmysle ktorého sa zabráni ostatným spoluzakladateľom nakladať s majetkom mesta bez súhlasu zástupcu mesta.

4. Spoločník koná po predchádzajúcom súhlase MsZ v týchto prípadoch:

- a) schvaľovanie prvého znenia zakladateľskej listiny,
- b) rozhodovanie o zvýšení alebo znížení základného imania,

⁵ Zákon č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení
Zákon č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník

- c) rozhodovanie o vklade majetku do spoločnosti zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností,
- d) rozhodovanie o zrušení spoločnosti alebo zmene právnej formy.

5. V prípade zmeny zakladateľskej listiny, spoločenskej zmluvy alebo stanov spoločnosti, primátor informuje o týchto zmenách na najbližšom zasadnutí MsZ.

V mene spoločností, ktoré sú povinné vypracovať výročnú správu, túto predkladá MsZ poverená osoba.

PIATA ČASŤ

Článok XV. Záverečné ustanovenia

1. Kontrolou nad dodržiavaním „Zásad“ je poverený hlavný kontrolór mesta.
2. Zmeny a doplnky k „Zásadám“ schvaľuje MsZ Myjava.
3. „Zásady“ boli schválené uznesením MsZ mesta Myjava č. .../2023, zo dňa 04.12. 2023.
3. „Zásady“ nadobúdajú platnosť dňom podpísania uznesenia MsZ č. dňa 04.12. 2023 a účinnosť dňa 05.12. 2023.

V Myjave dňa 16.11. 2023

.....
Ing. Ľubomír Halabrín
primátor mesta

Mestské zastupiteľstvo v Myjave

I. p r e r o k o v a l o

A) Návrh Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Myjava

II. s c h v a ľ u j e

A) **Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Myjava**