

ZÁSADY HOSPODÁRENIA S MAJETKOM OBCE KVAKOVCE

pri prevodoch vlastníctva a nájmoch nehnuteľného majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa

podľa § 9a ods. 15 písm. f) a § 9aa ods. 2 písm. e) zákona Slovenskej národnej rady
č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

Preambula

Obec Kvakovce spravuje rekreačnú oblasť Domaša Dobrá, v ktorej historické rozhodnutia štátu pred rokom 1990 viedli k oddeleniu vlastníctva rekreačných stavieb od vlastníctva pozemkov pod nimi a v ich bezprostrednom okolí. Dôsledkom je dlhodobá rozdrobenosť vlastníckych a užívacích vzťahov.

Cieľom týchto zásad je vytvoriť predvídateľné, transparentné a rovnako uplatniteľné pravidlá pre prevody a nájmy z dôvodu hodného osobitného zreteľa, súčasne chrániť majetok obce a vopred presne určiť podmienky a spôsob prípadného zníženia kúpnej ceny alebo nájomného.

V podmienkach rekreačnej oblasti Domaša Dobrá tvoria pozemky vo vlastníctve obce, ktoré bezprostredne priliehajú k súkromným rekreačným stavbám alebo pozemkom, spravidla ich užívanie zázemie. Vzhľadom na ich polohu, prístup a spôsob doterajšieho využívania ich spravidla nemožno samostatne účelne využiť v prospech obce alebo inej osoby. Za malú výmeru pozemku sa preto na účely týchto zásad považuje výmera najviac 500 m². Táto hranica sa uplatňuje na celkovú súvisiacu výmeru, aby sa zabránilo umelému rozdeľovaniu jedného prípadu do viacerých postupných prevodov alebo nájmov.

ČLÁNOK I

Predmet a rozsah úpravy

1. Tieto zásady vykonávajú § 9 ods. 1 písm. h) a i) zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“).
2. Zásady upravujú najmä:
 - a) dôvody hodné osobitného zreteľa pri prevodoch vlastníctva podľa § 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí a pri nájmoch podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí,
 - b) vymedzenie nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou, historickej vlastníckej alebo užívacej anomálie a všeobecne akceptovateľného verejnoprospešného účelu,
 - c) podmienky, sadzby a presný postup zníženia kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku a zníženia nájomného oproti všeobecnej hodnote nájomného,
 - d) procesné, obsahové a zmluvné podmienky konkrétneho prevodu alebo nájmu.
3. Zásady sa vzťahujú na nehnuteľný majetok vo vlastníctve Obce Kvakovce. Nevzťahujú sa na zriaďovanie vecných bremien, výpožičku, prevod správy, zámenu správy ani na prípady, pri ktorých sa použije iná osobitná zákonná výnimka.
4. Existencia dôvodu hodného osobitného zreteľa nezakladá žiadateľovi právny nárok na prevod, nájom ani na zníženie kúpnej ceny alebo nájomného.

ČLÁNOK II

Vymedzenie pojmov

1. Na účely týchto zásad sa rozumie:

- a) nehnuteľnosťou malej výmery pozemok alebo časť pozemku s výmerou najviac 500 m², stavba alebo časť stavby s podlahovou plochou najviac 50 m² alebo nebytový priestor s podlahovou plochou najviac 50 m²,
- b) majetkom nízkej hodnoty pri prevode majetok, ktorého všeobecná hodnota neprevyšuje 3 000 eur, a pri nájme majetok, pri ktorom všeobecná hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur; pri nájme na dobu neurčitú sa vychádza z predpokladanej doby nájmu desať rokov,
- c) zvyškovým alebo samostatne nevyužitelným majetkom pozemok, časť pozemku, stavba, časť stavby alebo nebytový priestor, ktorý vzhľadom na svoj tvar, umiestnenie, prístup, technické usporiadanie, reguláciu využitia územia alebo hospodársku využiteľnosť nemožno samostatne účelne užívať,
- d) funkčným celkom pozemok alebo časť pozemku vo vlastníctve obce, ktorý bezprostredne susedí s pozemkom alebo stavbou vo vlastníctve žiadateľa, žiadateľ ho fakticky užíva spolu so svojou nehnuteľnosťou, najmä ako dvor, prístup, priestor na údržbu, zeleň alebo rekreačné zázemie, a ktorý vzhľadom na svoje umiestnenie, tvar a prístup nemožno rozumne samostatne využiť v prospech obce alebo inej osoby,
- e) historickou vlastníckou alebo užívacou anomáliou preukázaný stav vzniknutý pred 1. januárom 1990 v dôsledku vtedajších rozhodnutí štátu alebo usporiadania rekreačnej oblasti, pri ktorom je vlastníctvo stavby alebo súkromného pozemku oddelené od vlastníctva pozemku pod stavbou, prístupového pozemku alebo bezprostredne príslušného pozemku; tento stav sa preukazuje najmä archívnymi listinami, rozhodnutiami, mapami, evidenciou nehnuteľností, leteckými snímkami alebo inými hodnovernými podkladmi,
- f) všeobecne akceptovateľným verejnoprospešným účelom použitie majetku na zdravotnú starostlivosť, sociálne služby, školstvo a predškolskú výchovu, verejne prístupnú kultúrnu alebo komunitnú činnosť, verejne prístupnú športovú alebo telovýchovnú činnosť, ochranu životného prostredia, verejnú zeleň a vodné hospodárstvo, verejnú technickú, dopravnú alebo bezpečnostnú infraštruktúru, požiarnu ochranu, záchranné zložky, civilnú ochranu, ochranu kultúrneho dedičstva alebo verejne prístupnú a prevažne nekomerčnú infraštruktúru cestovného ruchu, rekreácie a oddychu.

2. Za historickú vlastnícku alebo užívaciu anomáliu sa nepovažuje svojvoľné zabratie, oplatenie, zastavanie alebo iné užívanie obecného majetku bez právneho dôvodu, ktoré vzniklo po 1. januári 1990.

3. Za verejnoprospešný účel sa nepovažuje využitie majetku, ktorého prevažujúcim cieľom je súkromný prospech, uzavreté užívanie obmedzenou skupinou osôb alebo dosahovanie podnikateľského zisku bez primeraného a preukázateľného prospechu pre obec alebo jej obyvateľov.

4.. Hranica 500 m² sa vzťahuje na celkovú výmeru pozemkov alebo častí pozemkov obce, ktoré tvoria funkčný celok s tou istou príslušnou nehnuteľnosťou.

ČLÁNOK III

Dôvody hodné osobitného zreteľa

1. Dôvodom hodným osobitného zreteľa pri prevode alebo nájme môže byť:
 - a) prevod alebo nájom nehnuteľnosti tvoriacej funkčný celok so stavbou alebo pozemkom vo vlastníctve žiadateľa,
 - b) prevod alebo nájom zvyškového alebo samostatne nevyužiteľného majetku,
 - c) odstránenie historickej vlastníckej alebo užívacej anomálie,
 - d) prevod alebo nájom nehnuteľnosti malej výmery,
 - e) prevod alebo nájom majetku nízkej hodnoty,
 - f) prevod alebo nájom, ktorým sa preukázateľne a zmluvne zabezpečí všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
 - g) nájom pozemku na dočasné zriadenie staveniska pri povolenej stavbe na susediacom pozemku, a to iba v nevyhnutnom rozsahu a najdlhšie do skončenia alebo zániku oprávnenia uskutočniť stavbu.
2. Dôvod podľa odseku 1 možno použiť len vtedy, ak:
 - a) majetok nie je potrebný na plnenie úloh obce, na schválenú alebo pripravovanú investíciu, verejné priestranstvo, miestnu komunikáciu, technickú infraštruktúru, verejnú zeleň alebo iný preukázaný verejný účel,
 - b) osobitný vzťah žiadateľa k majetku alebo verejnoprospešný účel je objektívne preukázaný a nie je iba všeobecným tvrdením žiadateľa,
 - c) použitie súťažného spôsobu nakladania s majetkom by vzhľadom na povahu veci, okruh reálne využiteľných záujemcov alebo sledovaný verejnoprospešný účel nebolo účelné alebo by nevedlo k hospodárnejšiemu výsledku pre obec.
3. Ak možno majetok samostatne a hospodársky využívať alebo existuje reálny predpoklad záujmu viacerých osôb, obec prednostne použije obchodnú verejnú súťaž, dražbu alebo priamy predaj, ak zákon neustanovuje inak.
4. Samotná existencia dôvodu podľa tohto článku neodôvodňuje zníženie kúpnej ceny alebo nájomného. Zníženie možno schváliť výlučne pri splnení podmienok článku V.
5. Pri dôvode podľa odseku 1 písm. a) žiadateľ preukazuje faktické užívanie pozemku čestným vyhlásením, v ktorom uvedie najmä dobu, spôsob a rozsah jeho užívania. Obec overí vlastníctvo príľahlej nehnuteľnosti a bezprostrednú príľahlosť podľa údajov katastra nehnuteľností a faktické užívanie overí fotografickou dokumentáciou, dostupnými mapovými podkladmi alebo miestnym zisťovaním. Čestné vyhlásenie samo osebe nezakladá právny nárok na prevod alebo nájom.

ČLÁNOK IV

Všeobecná hodnota a základná cena

1. Všeobecná hodnota prevádzaného majetku a všeobecná hodnota nájomného sa určia spôsobom ustanoveným zákonom o majetku obcí. Znalecký posudok objednáva a zabezpečuje obec, ktorá vyberie znalca a určí predmet znaleckého posúdenia.
2. Pri nájme na dobu neurčitú sa na účely určenia úhrnnej hodnoty nájomného vychádza z doby desať rokov. Do hodnoty nájomného sa započítavajú plnenia podľa § 9aa ods. 4 a 5 zákona o majetku obcí.
3. Základná kúpna cena sa určuje vo výške 100 % všeobecnej hodnoty majetku. Základné nájomné sa určuje vo výške 100 % všeobecnej hodnoty nájomného alebo hodnoty nájomného určenej zákonným porovnaním.

4. Obecné zastupiteľstvo môže schváliť prevod alebo nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa bez zníženia kúpnej ceny alebo nájomného. Ak schváli zníženie, použije výlučne sadzbu a postup podľa článku V; individuálne určená odlišná sadzba nie je prípustná.
5. Daň z pridanej hodnoty sa pripočíta podľa osobitných predpisov, ak sa pri konkrétnom prevode alebo nájme uplatňuje.

ČLÁNOK V

Štátna pomoc a zmluvné zabezpečenie verejnoprospešného účelu

1. Pred schválením zníženia ceny alebo nájomného osobe, ktorá vykonáva alebo môže vykonávať hospodársku činnosť, musí byť vypracované písomné posúdenie pravidiel štátnej pomoci. Posúdenie musí uviesť, či zvýhodnenie nepredstavuje štátnu pomoc, alebo označiť konkrétny právny základ, podmienky a maximálnu prípustnú výšku pomoci.
2. Ak písomné posúdenie nepotvrdí prípustnosť zvýhodnenia, kúpna cena alebo nájomné sa nezníži. Osobitné predpisy v oblasti štátnej pomoci zostávajú nedotknuté.
3. Rozdiel medzi všeobecnou hodnotou a zníženou kúpnu cenou alebo nájomným sa v uznesení a v zmluve uvedie v eurách ako hodnota poskytnutého zvýhodnenia.
4. Pri znížení ceny alebo nájomného z dôvodu verejnoprospešného účelu musí zmluva obsahovať najmä:
 - a) presné a kontrolovateľné vymedzenie verejnoprospešného účelu a spôsobu využitia majetku,
 - b) povinnosť začať majetok používať na dohodnutý účel najneskôr do 24 mesiacov od nadobudnutia vlastníctva alebo účinnosti nájomnej zmluvy,
 - c) povinnosť zachovať účel pri prevode najmenej desať rokov a pri nájme počas celej doby nájmu,
 - d) zákaz zmeniť účel, previesť majetok alebo ho prenechať tretej osobe bez predchádzajúceho súhlasu obecného zastupiteľstva,
 - e) právo obce kontrolovať plnenie účelu a požadovať potrebné doklady,
 - f) povinnosť pri porušení účelu doplatiť obci rozdiel medzi všeobecnou hodnotou a zníženou cenou alebo nájomným; pri prevode sa rozdiel znižuje o jednu desatinu za každý celý rok riadneho plnenia účelu,
 - g) právo obce odstúpiť od kúpnej zmluvy alebo vypovedať nájomnú zmluvu pri podstatnom alebo opakovanom porušení povinností.
5. Pri prevode so zníženou kúpnu cenou z verejnoprospešného dôvodu sa v prospech obce zriadi vecné predkupné právo.

ČLÁNOK VI

Postup pri schvaľovaní prevodu alebo nájmu

1. Žiadosť o prevod alebo nájom musí obsahovať najmenej identifikáciu žiadateľa, presné označenie majetku, požadovaný spôsob a účel použitia, označenie navrhovaného dôvodu hodného osobitného zreteľa a listiny alebo iné podklady, ktorými sa dôvod preukazuje. Ak sa žiadosť opiera o dôvod podľa článku III ods. 1 písm. a), jej prílohou je čestné vyhlásenie žiadateľa o faktickom užívaní pozemku, ktoré obsahuje dobu, spôsob a rozsah užívania.
2. Zámer previesť alebo prenajať majetok z dôvodu hodného osobitného zreteľa a všeobecnú hodnotu majetku alebo nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním; zverejnenie trvá najmenej do schválenia prevodu alebo nájmu.
4. O konkrétnom prevode alebo nájme rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov. Zmluvu možno uzatvoriť až po splnení zákonných podmienok a po prijatí uznesenia.

5. Uznesenie o konkrétnom prevode alebo nájme musí obsahovať najmenej:
- a) presné označenie majetku a nadobúdateľa alebo nájomcu,
 - b) právny základ prevodu podľa § 9a ods. 15 písm. f) alebo nájmu podľa § 9a ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí,
 - c) konkrétny dôvod podľa článku III a jeho skutkové odôvodnenie,
 - d) všeobecnú hodnotu majetku alebo nájomného a spôsob jej určenia,
 - e) sadzbu zníženia podľa článku V alebo sadzbu 0 %, výpočet zníženia v eurách a konečnú kúpnu cenu alebo nájomné,
 - f) dobu nájmu a podstatné zmluvné podmienky, ak ide o nájom,
 - g) výsledok posúdenia štátnej pomoci, ak je potrebné.
6. Kúpna cena je splatná najneskôr pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Nájomné sa uhrádza v termínoch určených zmluvou.

ČLÁNOK VII

Spoločné a záverečné ustanovenia

1. Tieto zásady sú záväzné pre orgány Obce Kvakovce, Obecný úrad Kvakovce a osoby, ktoré pripravujú alebo vykonávajú nakladanie s majetkom obce.
2. Na otázky neupravené týmito zásadami sa použije zákon o majetku obcí, zákon o obecnom zriadení, Občiansky zákonník a ostatné všeobecne záväzné právne predpisy.
3. Zmenu alebo doplnenie týchto zásad schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Obce Kvakovce uznesením. Individuálnym uznesením o konkrétnom prevode alebo nájme nemožno meniť dôvody, podmienky ani sadzby podľa týchto zásad.
4. Dňom nadobudnutia účinnosti týchto zásad sa na účely právnej istoty zrušujú doterajšie zásady schválené uznesením Obecného zastupiteľstva Obce Kvakovce č. 317/2024 zo dňa 21. novembra 2024, v rozsahu, v akom by mohli naďalej vyvolávať právne účinky.
5. Tieto zásady schválilo Obecné zastupiteľstvo Obce Kvakovce uznesením č. **524/2026 zo dňa 22.7.2026**.
6. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňa **1.8.2026**.

Mgr. Radovan KAPRAL
starosta obce