

MESTO STRÁŽSKE

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske

**Mesto Strážske v súlade s § 11 ods. 4 písm. a/ zákona č. 369/1990 Zb. o
obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 9 zákona č. 138/1991 Zb.
o majetku obcí v znení neskorších predpisov**

v y d á v a

***Zásady hospodárenia a
nakladania
s majetkom mesta Strážske***

**Článok 1
Úvodné ustanovenia**

1. Mesto Strážske (ďalej len „mesto“) je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky. Je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami.
2. Tieto zásady sa vzťahujú na majetok vo vlastníctve mesta a upravujú najmä:
 - a) obsahové vymedzenie majetku mesta,
 - b) kritériá na určenie majetku mesta za prebytočný alebo za neupotrebitelný,
 - c) nadobúdanie a prevody vlastníctva majetku mesta,
 - d) postup prenechávania majetku mesta do užívania právnickým alebo fyzickým osobám,
 - e) dôvody hodné osobitného zreteľa pri nakladaní s majetkom mesta,
 - f) podmienky, za ktorých bude 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,
 - e) správu majetku mesta a práva a povinnosti organizácií, ktoré mesto založilo alebo zriadilo, pri správe majetku mesta,
 - f) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré mesto založilo alebo zriadilo,
 - g) hospodárenie a nakladanie s majetkovými právami mesta,
 - h) nakladanie s cennými papiermi,
 - i) ktoré úkony organizácií podliehajú schváleniu orgánmi mesta,
 - j) spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov na právnických osobách založených mestom alebo v ktorých má mesto postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv s dôrazom na transparentnosť a efektívnosť nakladania,
 - g) právomoci a úlohy orgánov pri nakladaní s majetkom mesta.

Článok 2 **Vymedzenie pojmov**

1. **Majetkom mesta** sú veci vo vlastníctve mesta, vrátane finančných prostriedkov, majetkové práva mesta a majetkové práva právnických osôb založených, alebo zriadených mestom. Majetok mesta tvoria najmä:
 - a) veci, ktoré prešli do vlastníctva mesta, na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
 - b) ďalšie veci a súvisiace majetkové práva, ktoré mesto získa pri hospodárení s vlastným majetkom, v rámci svojej činnosti, pri plnení úloh vyplývajúcich zo zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
 - c) pohľadávky a iné majetkové práva,
 - d) finančné prostriedky a cenné papiere,
 - e) hnutelné a nehnuteľné veci,
 - f) veci získané mestom na základe ďalších právnych predpisov.
2. **Mestské organizácie** – rozpočtové a príspevkové organizácie zriadené mestom v zmysle platných právnych predpisov.
3. **Správca mestského majetku** – subjekt, ktorému bol zverený majetok mesta do správy.
4. **Správa majetku mesta** - je oprávnenie majetok držať, užívať, brať úžitky a nakladať s ním v súlade so zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, týmito zásadami, Štatútom mesta Strážske, Všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Strážske a ostatnými súvisiacimi právnymi predpismi.

Článok 3

Kritéria pre určenie prebytočného a neupotrebitel'ného majetku mesta

1. Prebytočný majetok – je majetok, ktorý nie je a ani v budúcnosti nebude podľa rozhodnutia mesta užívaný mestom ako vlastníkom, prípadne správcom na plnenie jeho úloh alebo v budúcnosti by starostlivosť o tento majetok bola ekonomicky neefektívna a nevýhodná (zvyšovanie nákladov na údržbu, správu...)
Za prebytočný majetok sa považuje aj časť majetku, ktorá presahuje rozsah primeraný potrebám mesta.
2. Neupotrebitel'ný majetok – je majetok, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť, alebo nehospodárnosť v prevádzke nemôže už slúžiť svojmu účelu. Za neupotrebitel'ný majetok sa považujú aj budovy a stavby, ktoré treba odstrániť v dôsledku výstavby, prestavby alebo rozšírenia objektu.
Neupotrebitel'né veci sú tie, ktoré už mesto nemôže využiť ani ako materiál alebo náhradné diely.
3. Mestské zastupiteľstvo rozhoduje o prebytočnosti alebo neupotrebitel'nosti majetku, a to:

- a) pri nehnuteľnom majetku vo všetkých prípadoch,
- b) pri hnuťel'nom majetku v jednotlivom prípade, ak zostatková cena majetku je vyššia ako 3 500 eur bez ohľadu na jeho obstarávaciu cenu.

Pokiaľ zostatková cena hnuťel'ného majetku v jednotlivom prípade je nižšia ako 3 500 eur, je mesto a subjekty, ktoré majú v správe alebo v nájme hnuťel'ný majetok mesta, oprávnené prebytočný alebo neupotrebitel'ný majetok vyradiť a prípadne predať, bezodplatným prevodom previesť na inú mestskú organizáciu, alebo zlikvidovať v rámci svojich právomocí.

4. Návrhy na vyradenie prebytočného alebo neupotrebitel'ného hnuťel'ného majetku posudzuje vyrad'ovacia, oceňovacia a likvidačná komisia (ďalej len komisia) priebežne počas celého roka na podnet mesta, resp. príslušného subjektu.

Činnosť komisie:

- a) Komisia komplexne posúdi skutkový stav, a to na základe fyzickej obhliadky, resp. fotodokumentácie majetku navrhnutého na vyradenie, prípadne na základe písomného stanoviska o neopraviteľnosti, resp. o nehospodárnosti opravy vypracovaného subjektom oprávneným vykonať opravu, alebo na základe odborného posudku o technickom stave majetku, ktorý má špeciálne určenie.
- b) Zo zasadnutia komisie sa vypracuje zápis, v rámci ktorého sa navrhne spôsob naloženia s prebytočným alebo neupotrebitel'ným majetkom.
Ak sa navrhne predaj majetku, súčasťou návrhu je cena, za ktorú sa má majetok previesť.
- c) Po schválení návrhu na vyradenie majetku bude zodpovednými osobami zabezpečená prípadná likvidácia majetku, a to v súlade s platnými právnymi predpismi.

Článok 4

Nakladanie s majetkom mesta

1. 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) dáva do užívania (napr. prenajíma, vypožičiava),
 - c) zveruje do správy mestom zriadeným organizáciám,
 - d) uzatvára zmluvy o výkone správy s obchodnými spoločnosťami alebo inými právnickými osobami,
 - e) vkladá do obchodných spoločností založených v zmysle Obchodného zákonníka alebo môže zo svojho majetku založiť inú právnickú osobu,
 - f) 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)
 - g) prevádza vlastnícke právo k majetku.

Článok 4.1

Spôsoby prevodu majetku mesta

Mesto pri nakladaní s majetkom (prevody, prenájom) postupuje v súlade s § 9a a 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a príslušnými VZN.

Pri hospodárení a nakladaní s majetkom mesta rozhodujú:

- a) mestské zastupiteľstvo,
- b) primátor mesta,
- c) štatutárny zástupca mestom zriadenej organizácie.

Poradnými orgánmi pri hospodárení s majetkom mesta sú najmä:

- a) Finančná a Obchodno-podnikateľská komisia Mestského zastupiteľstva v Strážske.

1. Spôsob prevodu vlastníctva majetku mesta určuje mestské zastupiteľstvo v súlade s osobitným predpisom.

2. Zmluvný prevod majetku mesta sa vykonáva:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže podľa osobitného predpisu ,
- b) dobrovoľnou dražbou uskutočnenou podľa osobitného predpisu ,
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu, pokiaľ všeobecná hodnota majetku nepresiahne 40 000 eur.

3. Spôsoby prevodu uvedené v odseku 2. mesto nie je povinné použiť v týchto osobitných prípadoch prevodu:

- a) povinný prevod podľa osobitného predpisu
- b) prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) prevod pri realizácii zákonného predkupného práva ,
- d) prevod hnutelnej veci, ktorej zostatková hodnota je nižšia ako 5000 eur,
- e) prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- f) prevod nehnuteľného majetku do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako forma investičnej pomoci .

Článok 4.2

Podmienky a pravidlá pri prevodoch majetku obchodnou verejnou súťažou

1. Vyhlasovateľom obchodnej verejnej súťaže (ďalej len „OVS“) je mesto, ktoré postupuje v súlade s § 9a Zákona o majetku obcí.
2. Mestské zastupiteľstvo schváli spôsob prevodu a súťažné podmienky OVS pre každý konkrétny prípad.
3. Súčasťou podmienok každej OVS je podmienka vyhlasovateľa, že si vyhradzuje právo odmietnuť všetky návrhy a súťaž zrušiť v zmysle ustanovenia Obchodného zákonníka.

4. Mesto zverejní svoj zámer predat' majetok, spôsob predaja a podmienky OVS na svojom webovom sídle, úradnej tabuli a v regionálnej tlači min. 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.

5. Vyhodnotenie OVS vykoná Odborná komisia na vyhodnotenie súťažných návrhov. Členov Odbornej komisie na vyhodnotenie súťažných návrhov a organizátorov OVS menuje primátor. Členovia Odbornej komisie sú poslanci mestského zastupiteľstva, pričom aspoň 1 člen Odbornej komisie je z obchodno-podnikateľskej komisie a 1 člen z finančnej komisie. Počet členov Odbornej komisie na vyhodnotenie súťažných návrhov musí byť nepárny. Organizátori OVS sú menovaní z príslušného organizačného útvaru mestského úradu a ich úlohou je administratívna príprava a organizácia OVS.

6. Návrhy do obchodnej verejnej súťaže záujemca podáva výlučne cez elektronickú schránku; v listinnej podobe len v prípade, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku.

7. Po uplynutí lehoty na podávanie súťažných návrhov, určenej v podmienkach OVS, sa vyhotoví záznam z uzávierky OVS. Záznam obsahuje presný súpis včas doručených návrhov. Záznam spíšu dopredu určení zamestnanci príslušných organizačných útvarov MsÚ. Záznam je podkladom pre Odbornú komisiu na vyhodnotenie súťažných návrhov. Všetky včas doručené návrhy zverejní mesto do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na podávanie súťažných návrhov, po dobu 30 dní na úradnej tabuli a na webovom sídle.

8. Návrh ponuky obsahuje najmä:

a) identifikačné údaje účastníka súťaže:

b) predmet obchodnej verejnej súťaže,

c) návrh kúpnej ceny za nehnuteľnosť,

d) vyhlásenie účastníka OVS o tom, že súhlasí s podmienkami obchodnej verejnej súťaže,

e) vyhlásenie účastníka OVS, že pozná stav (najmä skutočný a právny) predmetu OVS,

f) vyhlásenie účastníka OVS (len fyzická osoba) o súhlase so spracovaním osobných údajov v zmysle príslušných platných právnych predpisov týkajúcich sa ochrany osobných údajov,

g) záväzok účastníka OVS, že v prípade, ak sa stane víťazom OVS, uhradí predávajúcemu všetky náklady súvisiace s prevodom vlastníctva, so zabezpečením potrebných podkladov (napr. geometrický plán, znalecký posudok) a so zápisom vlastníckych práv do katastra nehnuteľností,

h) zámer spôsobu využitia predmetu OVS,

i) čestné prehlásenie s overeným podpisom o tom, že účastník OVS nemá záväzky po lehote splatnosti voči mestu a organizáciám založeným a zriadeným mestom, príslušnému daňovému úradu, nie je v likvidácii, v konkurze ani v kríze, nie je vedené voči nemu žiadne exekučné konanie.

j) doklad o úhrade finančnej zábezpeky vo výške stanovenej v podmienkach OVS.

9. Výber najvhodnejšieho návrhu vykoná Odborná komisia pre vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže podľa kritérií hodnotenia stanovených mestským zastupiteľstvom v podmienkach OVS.

10. Zo zasadnutia Odbornej komisie na vyhodnotenie podaných návrhov sa spíše Zápisnica o priebehu obchodnej verejnej súťaže, ktorá je zároveň aj dokladom o výbere najvhodnejšieho návrhu.

11. Odborná komisia pre vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže v súlade so schválenými podmienkami OVS a ustanoveniami Obchodného zákonníka môže dať mestskému zastupiteľstvu návrh všetky súťažné návrhy odmietnuť a súťaž zrušiť.

12. O priebehu obchodnej verejnej súťaže sa na ďalšie rokovanie mestského zastupiteľstva predloží Zápisnica o priebehu obchodnej verejnej súťaže a v prípade, ak si to zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vyžaduje, predloží sa aj návrh na schválenie výsledku OVS.

13. Na základe Zápisnice o priebehu obchodnej verejnej súťaže alebo schválenia výsledku OVS mestským zastupiteľstvom sa uzatvorí zmluva s uchádzačom, ktorý splnil podmienky a ktorého návrh je vyhodnotený ako najvhodnejší.

14. Písomné oznámenie o vybratí najvhodnejšieho návrhu oznámi vyhlasovateľ všetkým navrhovateľom v stanovenej lehote.

15. Všetky náklady spojené s prevodom vlastníctva, so zabezpečením podkladov a so zápisom vlastníckych práv znáša kupujúci.

Článok 4.3

Podmienky a pravidlá pri prevodoch majetku dobrovoľnou dražbou

1. Na prevod majetku mesta dražbou sa vzťahuje osobitný zákon .
2. Pri prevode vlastníctva majetku mesta na základe dobrovoľnej dražby musí oznámenie zámeru v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky dražby.
3. V prípade, že mestské zastupiteľstvo rozhodne predat' majetok mesta dobrovoľnou dražbou, primátor mesta poverí vykonaním dobrovoľnej dražby subjekt, ktorý túto činnosť vykonáva ako svoj predmet podnikania.

Článok 4.4

Podmienky a pravidlá pri prevodoch majetku priamym predajom

1. Mesto môže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, len ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu nepresiahne 40 000,00 € vrátane.
2. Pri prevode vlastníctva majetku mesta priamym predajom postupuje mesto v zmysle § 9a Zákona o majetku obcí.
3. Fyzická alebo právnická osoba, ktorá má záujem o kúpu majetku mesta formou priameho predaja, je povinná predložiť čestné vyhlásenie žiadateľa, že nie je osobou uvedenou v § 9a ods. 13 písm. a) až g) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
4. Cenové ponuky záujemca podáva výlučne cez elektronickú schránku; v listinnej podobe len v prípade, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Cenové ponuky všetkých záujemcov na odkúpenie majetku mesta priamym predajom mesto zverejní do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk, po dobu minimálne 30 dní, na úradnej tabuli a na webovom sídle mesta.
5. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku mesta nesmie byť v deň schválenia prevodu mestským zastupiteľstvom staršie ako 6 mesiacov. Cena prevodu je stanovená podľa výsledkov priameho predaja, ktorá je zároveň aj najvyšším podaním.
6. Všetky náklady spojené s prevodom vlastníctva, so zabezpečením podkladov a so zápisom vlastníckych práv znáša kupujúci.

Článok 4.5

Prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. Mesto pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa postupuje v súlade § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších

predpisov. V súlade s predchádzajúcou vetou sa určujú ako dôvody hodné osobitného zreteľa prevody:

- a) pozemkov tvoriacich jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 100 m²,
- b) prevod majetku s nízkou hodnotou do 3500 eur určenou znaleckým posudkom
- c) pozemkov dlhodobo využívaných vlastníkom susednej nehnuteľnosti za predpokladu, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností, (napr. predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú umiestnené aj vstupy do domov, garáží a pod., záhrady za rodinnými domami, na ktoré je prístup len cez pozemok žiadateľa) za predpokladu, že prevádzaná výmera nepresahuje 300 m²,
- d) pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
- e) ak predchádzajúca obchodná verejná súťaž na predaj majetku skončila neúspešne, pričom za neúspech nebol zodpovedný vyhlasovateľ,
- f) ak vzhľadom na stav a polohu nehnuteľnosti nie je vhodná iná forma prevodu, napr. ak sa prevodom majetku mesta prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku ako je napr. zabezpečenie prístupu pre stavebné objekty alebo pozemky vo vlastníctve nadobúdateľa, scelenie nesúrodých parciel, účelnejšie usporiadanie majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb, zarovnanie pozemku, zarovnanie uličnej čiary
- g) ak vzhľadom na stav a hodnotu nehnuteľného majetku sa iná forma prevodu preukáže ako nevhodná,
- h) ak nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne nadobudnúť iná osoba, než tá, ktorej sa majetok mesta navrhuje previesť,
- i) ak bude prevod majetku mesta slúžiť k zabezpečeniu bytovej výstavby alebo sa ním zabezpečí realizácia a naplnenie zámerov individuálnej bytovej výstavby v súlade s územným plánom mesta,
- j) ak prevod majetku mesta prispeje k podpore investičných akcií v súlade s územným plánom mesta, napríklad stavby ciest, dráh, priemyselných parkov a vytvárania pracovných príležitostí,
- k) pozemkov v záhradkových osadách pri dodržaní zákona 64/1997 Z. z. o užívaní pozemkov v zriadených záhradkových osadách a vyporiadaní vlastníctva k nim v znení neskorších predpisov,
- l) 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
 - I) platného a účinného právneho úkonu, predmetom ktorého bol prevod vlastníctva,
 - II) úhrady kúpnej ceny (tzv. krivdy z minulosti)
- m) pozemku, ktorý bezprostredne susedí s bytovým domom a bude slúžiť na účely obnovy a rekonštrukcie bytového domu (zateplenie, výstavba balkónov a loggií a pod.) alebo na účely vybudovania bezbariérových prístupov a to v rozsahu nevyhnutnom pre daný účel,
- n) majetku na úseku vodovodov a kanalizácií v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov,
- o) zámena nehnuteľností,

- p) nehnuteľností, ktoré budú využívané na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel najmä v oblasti sociálnej, zdravotnej, kultúrnej, kreatívnej, výchovno-vzdelávacej športovej, komunitnej a výskumnej,
- q) pozemkov, ktoré budú naďalej užívané širokou verejnosťou a ktoré nie sú v súlade s platným územným plánom mesta určené na zastavanie (zeleň, detské ihriská, príľahlé pozemky k bytovým domom, a pod.),
- r) pozemku, ktorý je susedný s nehnuteľnosťou vo vlastníctve žiadateľa s podmienkou vybudovania vyvolaných investícií alebo verejnoprospešných stavieb (napr. výstavba, rekonštrukcia komunikácií, spevnených plôch, detských ihrísk, mobiliáru), ktoré budú po kolaudácii prevedené do vlastníctva mesta za kúpnu cenu 1,- €.
- s) pri prevode majetku mesta, kde je preukázané, že takýto postup bude mať pozitívny ekonomický a spoločenský benefit pre mesto a slúži v prospech rozvoja mesta (napr. významná investícia v prospech rozvoja mesta),
- t) pri prevode majetku mesta, kde je preukázané, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia v meste
- u) pri prevode majetku mesta výchovno-vzdelávacím inštitúciám, športovým klubom, občianskym združeniam so sídlom v meste Strážske a ktoré najmenej 3 roky vykonávajú túto činnosť
- v) prevodom majetku mesta sa má zabezpečiť zmierne riešenie prebiehajúceho súdneho sporu,
- w) prevod majetku mesta v prospech držiteľa osvedčenia o významnej investícií, ktorý má slúžiť realizácii významnej investície podľa zákona č. 371/2001 Z. z. o významných investíciách v znení neskorších predpisov,
- x) prevod majetku medzi mestom a inou obcou, vyšším územným celkom, štátom alebo inou verejnoprávnou korporáciou vo verejnom záujme,
- y) 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.

Na prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z vyššie uvedených dôvodov, ako dôvodov hodných osobitného zreteľa nie je právny nárok, t. j. mestské zastupiteľstvo je oprávnené aj v týchto prípadoch prevodu rozhodnúť, že prevod vlastníckeho práva k nehnuteľnosti sa zrealizuje na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom.

Zníženie kúpnej ceny

2. Pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov môže mesto znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku v prípade, ak verejný záujem prevažuje nad ekonomickým hľadiskom za týchto podmienok:

- a) dôvod hodný osobitného zreteľa musí byť riadne odôvodnený v materiáli predloženom na zasadnutie mestského zastupiteľstva, nepostačuje iba odkaz na niektoré z písmen podľa bodu 1 tohto článku,

b) zámer previesť majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a iným vhodným spôsobom, zverejnením informácie o zámere previesť majetok mesta s odkazom na úradnú tabuľu mesta na sociálnych sieťach mesta najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,

c) 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 3000eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci,

3. Na zníženie kúpnej ceny pri prevode vlastníckeho práva k nehnuteľnostiam z vyššie uvedených dôvodov, nie je právny nárok, t. j. mestské zastupiteľstvo je oprávnené aj v prípadoch uvedených vyššie rozhodnúť, že kúpna cena znížená nebude.

4. V prípade konkrétneho žiadateľa o kúpu nehnuteľnosti mesta, musí tento podať písomnú žiadosť.

5. Mesto si vyhradzuje právo nepredávať nehnuteľnosti fyzickým a právnickým osobám, ktoré majú voči mestu záväzky po lehote splatnosti.

6. Žiadosť o kúpu nehnuteľnosti je predložená na vyjadrenie komisiám pri mestskom zastupiteľstve (zameraným na oblasť výstavby a územného plánu, majetok a financie, podnikanie) a následne na rokovanie mestského zastupiteľstva v zmysle ďalších ustanovení uvedených v jednotlivých spôsoboch prevodu vlastníctva podľa týchto Zásad.

7. Vlastnícke právo majetku mesta sa prevádza vždy na základe písomnej zmluvy, pričom v kúpnej zmluve budú zakotvené práva a povinnosti spojené s prevodom nehnuteľnosti.

8. Mestskom zastupiteľstvom môže stanoviť, že kúpna cena je splatná v priebehu určitého obdobia v splátkach, najdlhšie však na obdobie troch rokov.

9. Kúpna zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta, o čom mesto vydá písomné potvrdenie potrebné pre kataster nehnuteľností.

10. Vlastnícke právo k nehnuteľnosti nadobudne kupujúci vkladom do katastra nehnuteľností, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

11. Okrem zákonných náležitostí bude kúpna zmluva obsahovať najmä:

a) názov a číslo zmluvy,

b) meno predávajúceho a kupujúceho s príslušnými identifikačnými údajmi,

c) odkaz na právny predpis, podľa ktorého sa zmluva uzatvára,

d) presne špecifikovaný predmet zmluvy,

e) ak je prevod podmienený stanovením presného budúceho účelu využitia, obsahuje kúpna zmluva aj účel prevodu,

f) výmeru nehnuteľnosti podľa skutočného stavu,

g) splatnosť kúpnej ceny v termíne do 15 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy ak mestské zastupiteľstvo nerozhodne inak,

h) zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z kúpnej ceny, a to za každý deň omeškania a zároveň právo predávajúceho od zmluvy odstúpiť v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka, v prípade, že kupujúci neuhradí kúpnu cenu do 15 dní od podpisu zmluvy,

i) zmluvnú pokutu vo výške 0,05 % z kúpnej ceny, a to za každý deň porušenia účelu, na ktorý bola nehnuteľnosť prevedená, a to odo dňa doručenia písomného upozornenia na porušenie účelu,

j) povinnosť predávajúceho podať návrh na vklad vlastníckeho práva, predkupného, záložného, resp. iného práva do katastra nehnuteľností po zaplatení kúpnej ceny kupujúcim.

k) kupujúci preberá všetky záväzky z nájomných zmlúv s užívateľmi predávaných nehnuteľností, uzavretých predávajúcim alebo jeho právnym predchodcom ako prenajímateľom a zaväzuje sa ich dodržiavať.

l) pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku môže mestské zastupiteľstvo rozhodnúť o zriadení predkupného práva v prospech mesta, t. j. povinnosť kupujúceho v prípade, ak bude chcieť previesť vlastnícke právo na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom zmluvy, ponúknuť túto na predaj mestu za tých istých podmienok, ako ho nadobudol. Predkupné právo bude zapísané v katastri nehnuteľností ako vecné právo. O zrušení predkupného práva rozhodne mestské zastupiteľstvo na základe žiadosti vlastníka nehnuteľnosti. Po schválení zrušenia predkupného práva v mestskom zastupiteľstve, mesto požiada kataster nehnuteľností o zrušenie predkupného práva k predmetnej nehnuteľnosti.

Pri prevode majetku mesta iným spôsobom ako obchodnou verejnou súťažou, priamym predajom alebo verejnou dražbou, náklady na vyhotovenie geometrických plánov a znaleckých posudkov znáša kupujúci, s ktorými bude uzatvorená kúpna zmluva, pričom geometrický plán a znalecký posudok odsúhlasí mesto.

12. Ak kupujúci do 6 mesiacov po schválení prevodu majetku na mestskom zastupiteľstve neuzavrie kúpnu zmluvu a neuhradí kúpnu cenu, predloží zodpovedný zamestnanec mesta na najbližšie zasadnutie mestského zastupiteľstva návrh na zrušenie uznesenia, ktorým bol kupujúcemu predaj majetku mesta schválený.

13. Správny poplatok za vklad do katastra nehnuteľností uhradí v plnej výške žiadateľ. Obdobne sa postupuje pri zámene, zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva, zriaďovaní vecných bremien, záložného práva.

14. Ak mesto prevádza vlastníctvo nehnuteľného majetku mesta, návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho podá mesto ako predávajúci s podmienkou úhrady kúpnej ceny, správneho poplatku, príp. nákladov na obstaranie znaleckého posudku kupujúcim v plnej výške pred podaním návrhu na vklad.

Článok 4.6

Prenájom majetku mesta, vecné bremeno

1. O forme prenájmu majetku rozhoduje mesto s dôrazom na efektívne a hospodárne nakladanie s majetkom.

Mesto nie je povinné vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy prenájom pri prenájme:

a) hnutel'ného majetku vo vlastníctve mesta, ktorého zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,

b) majetku vo vlastníctve mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci

c) majetku vo vlastníctve mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000 eur,

d) nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci,

e) majetku vo vlastníctve mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:

i) zámer prenajať majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má mesto zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,

ii) osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade s týmito Zásadami a

iii) všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci.

Nájom z dôvodu hodného osobitného zreteľa

2. Mesto pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa postupuje v súlade § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. V súlade s predchádzajúcou vetou sa určujú ako dôvody hodné osobitného zreteľa nájom :

- a) nájom pozemku s malou výmerou do 100 m² ,
- b) nájom nebytového priestoru s malou výmerou do 30 m² ,
- c) ak predchádzajúca obchodná verejná súťaž na nájom majetku skončila neúspešne, pričom za neúspech nebol zodpovedný vyhlasovateľ,
- d) ak iná forma nájmu nehnuteľného majetku vzhľadom na okolnosti prípadu, najmä s prihliadnutím na polohu nehnuteľnosti, sa preukáže ako nevhodná,
- e) ak iná forma nájmu hnutel'ného majetku najmä vzhľadom na stav a hodnotu majetku, sa preukáže ako nevhodná,
- f) ak sa nájom majetku mesta prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku, napríklad zabezpečenie prístupu pre stavebné objekty alebo pozemky vo vlastníctve nájomcu, účelnejšie usporiadanie majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb, zarovnanie uličnej čiary,
- g) ak sa nájmom majetku mesta zabezpečí realizácia a naplnenie zámerov individuálnej bytovej výstavby v súlade s územným plánom mesta,
- h) ak nájom majetku mesta prispeje k zvýšeniu ochrany životného prostredia, protipovodňovej ochrany, civilnej ochrany alebo protipožiarnej ochrany,
- i) ak nájom majetku mesta prispeje k podpore investičných akcií v súlade s územným plánom mesta, napríklad stavby ciest, dráh, priemyselných parkov a vytvárania pracovných príležitostí,
- j) ak nájom majetku mesta zabezpečí efektívnejšie využívanie a rozvoj verejných rozvodov – elektrickej sústavy, telekomunikačnej, plynovej sústavy, vodovodnej alebo kanalizačnej sústavy,
- k) ak nemožno objektívne predpokladať, že by majetok mesta mohla účelne užívať iná osoba, než tá, ktorej sa má majetok mesta podľa zámeru prenajať,

- l) nájom majetku medzi mestom a inou obcou, vyšším územným celkom, štátom alebo inou verejnoprávnu korporáciou vo verejnom záujme,
- m) ak sa nájom majetku mesta má zabezpečiť mimosúdne riešenie sporu,
- n) poskytovanie opatrení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately,
- o) prevod nájmu majetku na blízku osobu,
- p) prevod nájmu na právnickú osobu, ktorej spoločníkom je fyzická osoba – pôvodný nájomca,
- q) podpora podnikateľských aktivít na území mesta
- r) rozšírenie výmery predmetu nájmu (napr. z dôvodu rozšírenia aktivít nájomcu)
- s) nájom nebytových priestorov, v ktorom sú zabudované technologické zariadenia vo vlastníctve nájomcu,
- t) prenájom pozemkov priľahlých k nehnuteľnosti nájomcu, ak sa taký pozemok ukáže ako prebytočný,
- u) nájom majetku mesta organizácii zriadenej alebo založenej mestom.
- v) pozemkov za účelom zriadenia staveniska za predpokladu, že ide o pozemok bezprostredne susediaci s pozemkom, na ktorom bude prebiehať výstavba, a to v rozsahu nevyhnutom pre zriadenie staveniska na dobu nevyhnutnú pre výstavbu,
- w) pozemkov za účelom ich užívania ako záhradky v zriadených záhradkových osadách alebo samostatne mimo záhradkových osád,
- x) pozemkov pod informačnými, navigačnými tabuľami a inými reklamnými zariadeniami (nie však billboardami alebo obdobnými reklamnými zariadeniami),
- y) pozemkov a plôch za účelom zriadenia letných alebo celoročných terás, ak o zriadenie terasy na konkrétnom pozemku a ploche je iba jeden záujemca,
- z) pozemkov pod jestvujúcou legálnou stavbou vo vlastníctve žiadateľa o prenájom,
- aa) pozemkov tvoriacich jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve alebo nájme žiadateľa vo výmere max 100 m²,
- bb) majetku, ktorý bude využívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel najmä v oblasti sociálnej, zdravotnej, kultúrnej, kreatívnej, výchovno-vzdelávacej a športovej, komunitnej a výskumnej,
- cc) pozemkov dlhodobo využívaných vlastníkom susednej nehnuteľnosti za predpokladu, že daný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností, (napr. predzáhradky pred rodinnými domami, kde sú umiestnené aj vstupy do domov, garáže a pod., záhrady za rodinnými domami, na ktoré je prístup len cez pozemok žiadateľa) za predpokladu, že výmera pozemku nepresahuje 300 m²,
- dd) pozemkov dlhodobo užívaných poľnohospodárskym družstvom za účelom jeho obhospodarovania v súlade so zákonom č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v znení neskorších predpisov,
- ee) pozemku, ktorý bezprostredne susedí s bytovým domom a bude slúžiť na účely obnovy a rekonštrukcie bytového domu (zateplenie, výstavba balkónov a loggií a pod.) alebo na účely vybudovania bezbariérových prístupov a to v rozsahu nevyhnutnom pre daný účel,
- ff) pozemkov, ktoré budú naďalej užívané širokou verejnosťou, a ktoré nie sú v súlade s platným územným plánom mesta určené na zastavanie (zeleň, detské ihriská, príľahlé pozemky k bytovým domom, a pod.),

- gg) pozemkov za účelom výstavby vyvolaných investícií alebo verejnoprospešných stavieb (napr. výstavba, rekonštrukcia komunikácií, spevnených plôch, detských ihrísk, mobiliáru, inžinierskych sietí), ktoré budú po kolaudácii prevedené do vlastníctva mesta za kúpnu cenu 1,- €,
- hh) nehnuteľností s podmienkou reciprocitu na verejnoprospešné účely mesta,
- ii) majetku na úseku vodovodov a kanalizácií v súlade so zákonom č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách v znení neskorších predpisov,
- jj) majetku mesta, kde je preukázané, že takýto postup bude mať pozitívny ekonomický a spoločenský benefit pre mesto a slúži v prospech rozvoja mesta (napr. významná investícia v prospech rozvoja mesta),
- kk) majetku mesta, kde je preukázané, že ide o spôsob ochrany a tvorby životného prostredia v meste
- ll) majetku mesta výchovno-vzdelávacím inštitúciám, športovým klubom, občianskym združeniam so sídlom obci Strážske a ktoré najmenej 3 roky vykonávajú túto činnosť
- mm) majetku mesta, vyžadujúcich komplexnú rekonštrukciu minimálne v hodnote 50 000€
- nn) prípady, ak by ostatnými postupmi prenechávania majetku mesta do nájmu vznikli neprímerane vysoké náklady v porovnaní s hodnotou prenajímaného majetku (náklady spojené s iným spôsobom prenájmu by boli podstatne vyššie ako hodnota tohto majetku)
- oo) ak sa nájmom majetku mesta má zabezpečiť zmiernenie riešenia prebiehajúceho súdneho sporu,
- pp) nájom majetku mesta v prospech držiteľa osvedčenia o významnej investícii, ktorý má slúžiť realizácii významnej investície podľa zákona č. 371/2001 Z. z. o významných investíciách v znení neskorších predpisov,
- rr) nájom majetku mesta medzi mestom a inou obcou, vyšším územným celkom, štátom alebo inou verejnoprávnu korporáciou vo verejnom záujme,

Na prenájom nehnuteľností z vyššie uvedených dôvodov, ako dôvodov hodných osobitného zreteľa nie je právny nárok, t. j. mestské zastupiteľstvo je oprávnené aj v týchto prípadoch nájmu rozhodnúť, že nájom nehnuteľnosti sa zrealizuje na základe obchodnej verejnej súťaže, dražbou alebo priamym predajom

Zníženie ceny nájmu

3. Pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa v súlade § 9aa ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov môže mesto znížiť cenu nájmu oproti všeobecnej hodnote majetku v prípadoch, pri ktorých prevažuje verejný záujem nad ekonomickým hľadiskom za nasledovných podmienok:

- dôvod hodný osobitného zreteľa musí byť riadne odôvodnený v materiáli predloženom na zasadnutie mestského zastupiteľstva, nepostačuje iba odkaz na niektoré z písmen podľa bod 2 tohto článku,

- zámer prenajať majetok mesta týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájmu majetku mesto zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle a iným vhodným spôsobom, zverejnením informácie o zámere prenajať majetok mesta s

odkazom na úradnú tabuľu mesta na sociálnych sieťach mesta najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu, -všeobecná hodnota nájmu majetku musí byť stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7500 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci,

4. V prípade schválenia zníženia ceny nájmu až do výšky 100% uzatvorí mesto so žiadateľom zmluvu o výpožičke.

Na zníženie nájomného pri prenájmoch majetku z vyššie uvedených dôvodov, nie je právny nárok, t.j. mestské zastupiteľstvo je oprávnené aj v prípadoch uvedených vyššie rozhodnúť, že nájomné znížené nebude.

5. Obvyklá výška nájomného sa určí nasledovne:

- a) pri nehnuteľných veciach na základe znaleckého posudku alebo na základe miestneho zisťovania aktuálnej situácie na trhu v závislosti od ponuky a dopytu. Miestne zisťovanie sa môže vykonať na základe vyjadrenia realitnej kancelárie, porovnania realitných portálov.
- b) pri hnuteľných veciach na základe znaleckého posudku alebo na základe miestneho zisťovania aktuálnej situácie na trhu v závislosti od ponuky a dopytu.

Ak iniciatíva na nájom majetku mesta vychádza od fyzickej osoby alebo právnickej osoby (ďalej len „žiadateľ“) a na stanovenie nájomného podľa predchádzajúceho bodu tohto článku je potrebné vyhotovenie znaleckého posudku, žiadateľ je povinný zaplatiť náklady za vyhotovenie znaleckého posudku a to do 15 kalendárnych dní odo dňa doručenia výzvy na zaplatenie nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku žiadateľovi. Ak žiadosť žiadateľa na nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa nebude schválená, žiadateľ nemá nárok na vrátenie uhradených nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku.

Vecné bremená

6. Zriadenie a zrušenie vecného bremena na nehnuteľnosť mesta v prípadoch, kde sa vyžaduje prejav vôle mesta, podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.

7. Odplata za zriadenie vecného bremena bude určená na základe znaleckého posudku vypracovaného znalcom z príslušného odboru, ktorý nie je starší ako 1 rok. Náklady na znalecký posudok a poplatky za zápis práv na katastri nehnuteľností znáša žiadateľ.

Článok 4.7

Postup pri realizácii technického zhodnotenia alebo opráv nebytových priestorov

1. Zaujemca o prenájom nebytových priestorov mesta v prípade potreby technického zhodnotenia alebo opravy v návrhu, zdôvodní technické zhodnotenie alebo rozsah opráv, predpokladané finančné náklady vyčíslené overiteľným spôsobom (rozpočet s výkazom výmer, cenová ponuka, jednoduchý projekt, prieskum trhu a pod.), predpokladanú dobu realizácie technického zhodnotenia alebo opravy, navrhovaný spôsob uznania - započítaním nákladov na technické zhodnotenie alebo opravy s platbou nájomného vo výške percentuálne určenej príslušným orgánom mesta alebo súhlasom s odpisovaním technického zhodnotenia a odovzdaním do majetku mesta po uplynutí doby odpisovania. Prenajímateľ je oprávnený pre účely posúdenia žiadosti o technické zhodnotenie požiadať žiadateľa (nájomcu) o doplnenie alebo vysvetlenie obsahu žiadosti.
2. Pre posúdenie návrhu na technické zhodnotenie alebo opravy nebytových priestorov primátor mesta ustanoví poradnú odbornú komisiu zloženú zo zástupcov správcu, zástupcu odboru investičnej výstavby, zástupcu odboru majetkového a zástupcu ekonomického odboru.
3. Poradná odborná komisia posúdi návrhy na realizáciu technického zhodnotenia alebo opráv predložené zmysle týchto Zásad a spracuje stanovisko pre príslušný orgán mesta pre jeho odsúhlasenie a rozhodnutie o možnom spôsobe uznania.
4. Mesto alebo správca spracuje materiál, ktorý bude obsahovať:
 - a) požiadavky na postup pri realizácii technického zhodnotenia alebo opráv neb. priestorov
 - b) zdôvodnenie potreby technického zhodnotenia alebo opravy spolu so stanoviskom poradnej odbornej komisie, najmä s posúdením hodnoty technického zhodnotenia alebo opravy a posúdením, či technické zhodnotenie alebo oprava je potrebná z dôvodu všeobecnej užívateľnosti nebytových priestorov alebo výlučne z pohľadu prevádzkovej potreby nájomcu pre jeho účel využitia,
 - c) spôsob uznania,
 - d) druh zmluvy: nájomná, prípadne zmluva o budúcej nájomnej zmluve,
 - e) platba nájomného počas a po realizácii technického zhodnotenia alebo opravy (v prípade nájomnej zmluvy),
 - f) doba realizácie technického zhodnotenia alebo opravy.
5. Súhlas s technickým zhodnotením alebo opravou bude na základe odporúčenia poradnej odbornej komisie udeľovať:
 - a) primátor mesta samostatne pri opravách/technickom zhodnotení majetku do výšky 1 700 eur,
 - b) mestské zastupiteľstvo pri technickom zhodnotení alebo opravách nad 1 700 eur.
6. Po realizácii technického zhodnotenia vykoná poradná odborná komisia kontrolu zhodnotenia nebytového priestoru. Z kontroly sa vyhotoví písomný záznam, ktorý bude súčasťou podkladov pre ďalší rozhodovací proces príslušného orgánu.
7. Výška zrealizovaného stavebnotechnického zhodnotenia alebo opravy musí byť určená účtovným dokladom vyhotoveným nájomcom, ktorý musí spĺňať náležitosti zákona č. 431/2002 Z.z.
8. O uznaní výšky skutočne vynaložených nákladov na zrealizované technické zhodnotenie alebo opravy a o ich započítaní s nájomným alebo o súhlase s odpisovaním technického zhodnotenia prenajatého majetku na základe stanoviska odbornej poradnej komisie rozhodne:
 - a) primátor mesta samostatne pri oprave/technickom zhodnotení majetku do výšky 1 700 eur,

b) mestské zastupiteľstvo pri technickom zhodnotení alebo oprave nad 1 700 eur.

9. Za technické zhodnotenie alebo opravy, ktoré budú spôsobilé započítať s nájomným, bude možné považovať výlučne za také technické zhodnotenie majetku alebo opravy, ktoré budú po ich zrealizovaní bezodkladne protokolárne odovzdané mestu.

10. Technické zhodnotenie alebo opravy majetku, ktoré nebudú bezodkladne po jeho zrealizovaní odovzdané mestu a budú predmetom účtovného odpisovania investície do cudzieho majetku zo strany nájomcu, nebude možné započítať s nájomným.

11. Správca alebo mesto a nájomca po odsúhlasení príslušným orgánom mesta uzatvoria dohodu o vzájomnom započítavaní nájomného vo výške určenej príslušným orgánom mesta oproti hodnote odovzdaného zrealizovaného technického zhodnotenia alebo opravy. Pokiaľ to bude potrebné, účastníci uzatvoria aj dodatok k nájomnej zmluve.

12. Započítanie technického zhodnotenia alebo opravy majetku do nájomného nesmie presiahnuť 70% sumy nájomného v danom roku.

13. Medzi technické zhodnotenie a opravy majetku, ktoré môžu byť započítané do nájmu, nepatrí:

- a) vymaľovanie vnútorných priestorov,
- b) zmena dispozície a s tým spojené úpravy (elektroinštalácia, voda, kúrenie),
- c) inštalácia vybavenia pre špecifický druh podnikateľskej činnosti,
- d) výmena podláh,
- e) výmena osvetlenia,
- f) výmena sanitárnej techniky, obklady, dlažby,
- g) výmena vnútorných dverí,
- h) technické zhodnotenie a opravy neschválené.

14. Medzi technické zhodnotenie a opravy majetku, ktoré môžu byť započítané do nájmu, patrí najmä:

- a) zateplenie obvodového plášťa,
- b) výmena vykurovacích telies,
- c) výmena okien a vstupných dverí,
- d) oprava strešnej krytiny,
- e) nová elektroinštalácia, nadstavba alebo prístavba.

Článok 4.8.

Právomoci mestského zastupiteľstva a primátora mesta

Pri hospodárení a nakladaní s majetkom mesta sa kompetencie delia takto:

a) Mestské zastupiteľstvo:

aa) schvaľuje:

1. spôsob prevodu nehnuteľného majetku obce okrem prípadov uvedených v § 9 ods. 2 písm. a/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, t. j. prípadov, kedy sa postupuje podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (v tomto prípade musí byť v zmluve uvedené, že predaj nehnuteľnej veci nepodlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom v súlade s § 9 ods. 2 písm. a/ zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov),
2. podmienky obchodnej verejnej súťaže pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku mesta,

3. prevody vlastníctva nehnuteľného majetku, ak sa realizujú priamym predajom alebo obchodnou verejnou súťažou, ak v podmienkach tejto súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku,
4. nájom, alebo výpožičku nehnuteľných vecí, ktorých trvanie s tým istým nájomcom prekročí 10 kalendárnych dní v kalendárnom mesiaci,
5. nájom hnutel'ných vecí, ktorých zostatková hodnota je vyššia ako 3.500,- €,
6. nájom majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu presiahne 10.000,- €,
7. predaj hnutel'ných vecí samostatne nad hodnotu 5.000,- € (pre posúdenie hodnoty hnutel'ných vecí je rozhodujúca ich zostatková hodnota),
8. výpožičku hnutel'ných vecí a nehnuteľností,
9. prijatie úveru a súvisiace zriadenie záložného práva,
10. zriadenie a zrušenie vecného bremena na nehnuteľnosť, ktorá je v majetku mesta,
11. prevzatie dlhu a uznanie dlhu,
12. postúpenie a nadobúdanie nedaňových pohľadávok,
13. nakladanie s majetkovými právami mesta,
14. vydávanie cenných papierov a nakladanie s nimi,
15. vstup mesta do združenia za účelom napr. výstavby inžinierskych sietí,
16. vloženie majetku do zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností
17. založenie inej právnickej osoby, ako obchodnej spoločnosti v zmysle obchodného zákonníka,
18. zverenie majetku do správy organizácie pri zriadení organizácie (ďalšie zverenie, resp. vyňatie majetku je v kompetencii primátora),
19. nadobúdanie nehnuteľného majetku (vrátane prijatia daru),
20. odpustenie, prípadne zníženie pohľadávky mesta okrem daňových pohľadávok a nedoplatkov, ktoré upravuje zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
21. odpustenie alebo zníženie nedaňovej pohľadávky a nedoplatku v prípade, ak ide o nedaňovú pohľadávku a nedoplatok evidovaný mestskou organizáciou, ktorú mesto založilo alebo zriadilo, ak pohľadávky a majetkové práva vznikli pri výkone správy k zverenému majetku,
22. poskytovanie daru – hnutel'ného majetku, ktorého zostatková cena je vyššia ako 1000,-€,
23. zápočet pohľadávok, ak hodnota pohľadávky, ktorá má zaniknúť započítaním presiahne hodnotu 100.000,- € hodnoty istiny,
24. 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,

b) Primátor mesta

ba) schvaľuje:

1. predaj hnutel'ných vecí samostatne do hodnoty 5.000,- € vrátane (pre posúdenie hodnoty hnutel'ných vecí je rozhodujúca ich zostatková hodnota) za kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty tejto veci,
2. nájom hnutel'ných vecí, ktorých zostatková hodnota je rovná alebo nižšia ako 3.500,€
3. nájom nehnuteľných vecí, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 kalendárnych dní v kalendárnom mesiaci,

4. nájom majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 10.000,- € vrátane. Pri využití tejto kompetencie je povinnosť informovať mestské zastupiteľstvo o takto schválených prenájmoch (osoba nájomcu, predmet nájmu, doba nájmu, suma nájmu),
5. nadobudnutie hnutel'ných vecí a peňažných darov, ak je ich prijatie bezodplatné, t.j. ak budú nadobudnuté darovaním alebo dedením, nadobúdanie vlastníctva hnutel'ného majetku v obstarávacej cene nižšej ako 5.000,- eur,
6. poskytovanie daru – hnutel'ného majetku, ktorého zostatková cena je rovná alebo nižšia ako 1000,- €,
7. zverenie alebo vyňatie majetku do správy mestom zriadených organizácií písomne 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 Strážske, ak takýto prípad nie je osobitne upravený v iných ustanoveniach týchto zásad,
9. zápočet pohľadávok, ak hodnota pohľadávky, ktorá má zaniknúť započítaním nepresiahne hodnotu 100.000,- €, vrátane prípadu, ak hodnota je rovná 100.000,-€.

Článok 5

Nadobúdanie a prevody vlastníctva mesta

1. Mesto môže majetok nadobúdať:
 - a) zo zákona,
 - b) od právnických aj fyzických osôb zmluvou, a to odplatne alebo bezodplatne (darovaním),
 - c) dedením,
 - d) vlastnou podnikateľskou a investorskou činnosťou.
2. Nadobúdanie vlastníctva nehnuteľných vecí podlieha vždy schváleniu mestským zastupiteľstvom.
3. Mesto môže nadobúdať hnutel'né veci a peňažné dary bezodplatne – darovaním a dedením. Bezodplatné nadobudnutie hnutel'nej veci a nadobudnutie peňažného daru na základe zmluvy schvaľuje primátor, a to podpísaním darovacej zmluvy.
4. Mesto nadobúda majetok podnikateľskou činnosťou najmä v nasledovných prípadoch:
 - a) majetkovou účasťou pri podnikaní iných právnických alebo fyzických osôb,
 - b) vkladmi – peňažnými aj nepeňažnými – do obchodných spoločností v súlade s Obchodným zákonníkom.
5. Mesto nadobúda majetok aj investorskou činnosťou, najmä v nasledovných prípadoch:
 - a) stavbou, rekonštrukciou, modernizáciou, technickým zhodnotením objektov a budov,
 - b) v súlade so zmluvou v prípadoch združenia prostriedkov s inými právnickými alebo fyzickými osobami.
6. Zmluvné prevody nehnuteľných vecí vždy podliehajú schváleniu mestským zastupiteľstvom.

7. Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnej veci, ku ktorej sa viaže predkupné právo, ponúkne mesto tento spoluvlastnícky podiel tomu, kto má predkupné právo a to za podmienok, za ktorých bude inak uskutočnený prevod tohto podielu (pri dodržaní ustanovení zákona o majetku obcí), najmä podľa výsledkov obchodnej verejnej súťaže, dobrovoľnej dražby alebo priameho predaja. V prípade nezájmu mesto prevedie vlastnícke právo na osobu, ktorej návrh bol v obchodnej verejnej súťaži, dražbe alebo v priamom predaji najvýhodnejší alebo ak nie je obchodná verejná súťaž, dražba alebo priamy predaj povinný, tak na osobu, o ktorej tak rozhodne mestské zastupiteľstvo.

8. Darovanie nehnuteľného majetku mesta je v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.

9. Správca majetku mesta je oprávnený do vlastníctva mesta nadobúdať majetok vlastnou činnosťou:

- a) odplatne (napr. kúpou),
- b) bezodplatne (dedením, darom), s predchádzajúcim súhlasom Mestského zastupiteľstva v Strážske alebo primátora v rozsahu kompetencií podľa čl. 4 bod 9 písm. a), aa) týchto zásad v prípade mestského zastupiteľstva alebo článku 4 bod. 9 písm. b), bb) týchto zásad v prípade primátora.

Článok 6

Prenechávanie majetku do užívania

1. Mesto môže majetok, prenechať zmluvou na dočasné užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe a to v zásade odplatne, resp. môže veci dať do výpožičky inej právnickej alebo fyzickej osobe a to bezodplatne, pri dodržaní podmienok podľa § 9aa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a týchto zásad.

2. Zmluva o nájme, resp. o výpožičke musí mať písomnú formu a musí obsahovať najmä:

- a) presnú identifikáciu zmluvných strán,
- b) presnú špecifikáciu majetku mesta,
- c) účel,
- d) spôsob užívania,
- e) čas užívania,
- f) podmienky užívania, výšku odplaty za užívanie, vrátane možnosti pripočítať aktuálnu výšku inflácie,
- g) právo prenajímateľa a povinnosť nájomcu uzatvoriť dodatok k zmluve, prípadne novú zmluvu v prípade schválenia nového predpisu o oceňovaní nehnuteľností, alebo ak bude iná cena schválená mestským zastupiteľstvom v Strážske,
- h) podmienky prenechania užívania hnutel'ných a nehnuteľných vecí ďalšiemu subjektu,
- i) stavebné úpravy na predmete nájmu, resp. výpožičky môže nájomca, resp. vypožičiavateľ realizovať len po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, resp. požičiavateľa a v súlade so stavebným zákonom,
- j) Nájomca, resp. vypožičiavateľ je povinný vykonávať raz ročne inventarizáciu hnutel'ných vecí a počas trvania zmluvy je za tieto veci hmotne zodpovedný.
- k) Nájomca, resp. vypožičiavateľ je oprávnený prenechať do užívania nehnuteľné veci ďalšiemu subjektu za podmienok dohodnutých v zmluve a po predchádzajúcom písomnom súhlase prenajímateľa, resp. požičiavateľa. Jedno vyhotovenie nájmovej

zmluvy je nájomca, resp. vypožičiavateľ povinný odovzdať prenajímateľovi, resp. požičiavateľovi.

- l) Nájomca, resp. vypožičiavateľ je povinný zabezpečovať opravy a údržbu predmetu nájmu, resp. výpožičky v súlade s platnou právnou úpravou a pokynmi prenajímateľa, resp. požičiavateľa tak, aby nedochádzalo k znehodnocovaniu majetku mesta a ku škodám na majetku mesta.
 - m) poistenie majetku vo vlastníctve mesta, ktorý je predmetom prenájmu, resp. výpožičky zabezpečí vlastník majetku. Nájomca, resp. vypožičiavateľ je povinný spolupodielat' sa na poistení majetku, ak mu to vlastník vyhradí v zmluve o nájme, resp. výpožičke. Pri škodovej udalosti je nájomca, resp. vypožičiavateľ povinný písomne informovať vlastníka o vzniknutej škode a priebehu likvidácie škodovej udalosti na majetku mesta.
3. O uzavretí týchto zmlúv rozhodujú orgány mesta v rozsahu, ako im určujú tieto zásady.

Článok 7

Správa majetku mesta

1. Mesto hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len správca), ktorým je rozpočtová alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu.
2. Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom mesta a právne úkony pri správe majetku mesta vykonáva v mene mesta. Správca koná v mene mesta pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku mesta, ktorý spravuje.
3. Zverenie majetku do správy a vyňatie majetku zo správy sa vykonáva výlučne písomnou formou – dodatkom k zmluve o správe majetku.
4. Správcovia (mestské organizácie) pri nadobudnutí majetku vlastnou činnosťou sú povinní v lehote do 30 dní túto skutočnosť písomne oznámiť útvaru majetku mesta.
5. Po protokolárnom zverení majetku do správy sú správcovia majetku Mesta povinní viesť zverený majetok v účtovnej evidencii v súlade s príslušnými právnymi predpismi o účtovníctve v súčinnosti s útvarmi MsÚ.
6. Majetok mesta môže byť v spoločnej správe viacerých správcov.
7. Spoločná správa je podielová. Podiel vyjadruje mieru, akou sa správcovia podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločnej správy majetku mesta.
8. Vzťahy správcov k majetku mesta v spoločnej správe určuje vlastník pri zverení majetku do správy. Ak sa správcovia nedohodnú inak, sú podiely všetkých správcov rovnaké.
9. Práva a povinnosti uvedené v článku 8 sa vzťahujú aj na spoločnú správu.
10. Majetok mesta, ktorý nie je v správe žiadneho správcu, spravuje mesto prostredníctvom mestského úradu.

11. Správcovia majetku Mesta si môžu zmluvou o zámene správy vzájomne vymeniť majetok Mesta vo svojej správe. Na platnosť zmluvy je potrebný súhlas Mesta (resp. primátora).

Článok 8

Práva a povinnosti správcu mestského majetku

1. Správca je oprávnený a povinný majetok mesta užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti, alebo v súvislosti s ním, nakladať s ním podľa týchto zásad, udržiavať ho v riadnom stave, využívať všetky právne prostriedky na jeho ochranu a dbať, aby nedošlo najmä k jeho poškodeniu, strate, zneužitiu alebo zmenšeniu.
2. Subjekty, ktoré spravujú majetok sú oprávnené brať z neho úžitky. Nesmú ho scudzovať, ani viazať na majetok mesta iné povinnosti (vecné bremená, záložné a predkupné práva a pod.).
3. Subjekty, ktorým bol zverený majetok mesta, sú povinné hospodáriť s ním v prospech rozvoja mesta, jeho občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.
4. S majetkom mesta, ktorý neslúži správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti, alebo v súvislosti s ním, je správca povinný bezodkladne a účelne naložiť v súvislosti s týmito zásadami a osobitnými predpismi.
5. Prevod správy majetku obce medzi správcami sa uskutočňuje na základe schválenia prevodu primátorom mesta zmluvou o prevode správy. Zmluva o prevode správy musí mať písomnú formu.
6. Správcovia si môžu zmluvou o zámene správy vzájomne vymeniť majetok obce vo svojej správe. Prevod správy medzi správcami sa uskutočňuje na základe schválenia prevodu primátorom mesta zmluvou o prevode správy. Zmluva o prevode správy musí mať písomnú formu.
7. Subjekty, ktoré spravujú majetok mesta sú povinné majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä:
 - a) udržiavať a užívať majetok,
 - b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
 - c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
 - d) viesť majetok v účtovníctve podľa zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.
8. Organizácie založené alebo zriadené mestom, ktoré vykonávajú správu nehnuteľného majetku mesta podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, navrhujú do katastra nehnuteľností zapísať správu majetku mesta bezprostredne po zaradení majetku do majetkovej a účtovnej evidencie organizácie.
9. Poistenie majetku vo vlastníctve mesta zvereného do správy zabezpečí správca predmetného majetku. Pri škodovej udalosti je správca majetku povinný písomne

informovať vlastníka o vzniknutej škode a priebehu likvidácie škodovej udalosti na majetku mesta.

Článok 9

Nakladanie s cennými papiermi

Pre nakladanie s cennými papiermi platia ustanovenia zákona č. 566/2001 Z. z.. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov a zákona č. 530/1990 Zb. o dlhopisoch v znení neskorších predpisov.

Článok 10

Spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov

1. Základnými zásadami spôsobu výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov sú najmä:

- a) zásada efektívneho a účelného využitia vkladu mesta v obchodnej spoločnosti alebo inej právnickej osobe,
- b) zásada kontroly hospodárenia obchodných spoločností alebo iných právnických osôb, ktoré zabezpečujú verejnoprospešné služby pre obyvateľov mesta,
- c) zásada účelného využitia zisku.

2. Zástupcovia mesta v orgánoch právnických osôb založených mestom alebo v orgánoch právnických osôb, v ktorých má mesto postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv majú povinnosť postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitných predpisov.

Článok 11

Spoločné ustanovenia

1. Všetky úkony mesta a mestských organizácií pri nakladaní a správe majetku musia byť písomné, inak sú neplatné.

2. Tieto zásady sú záväzné pre Mesto Strážske a ním zriadené mestské organizácie, ktoré si primerane upravujú na svoje podmienky.

3. Kontrolu dodržiavania týchto zásad vykonávajú primátor, prednosta MsÚ, hlavný kontrolór, príslušní vedúci zamestnanci Mestského úradu Strážske a riaditelia mestských organizácií.

Článok 12

Záverečné ustanovenia

1. Zmeny a doplnky týchto zásad podliehajú schváleniu Mestského zastupiteľstva v Strážske.

2. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom 14.12.2023.

3. Dňom nadobudnutia účinnosti týchto zásad sa rušia Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Strážske v platnom znení – vnútorný predpis č. 7/2005.

V Strážskom, dňa 14.12.2023

Patrik Magdoško
primátor mesta