



M E S T O S V Ä T Ý J U R

Mestský úrad, Prostredná ul. č. 29, 900 21 Svätý Jur

Mestské zastupiteľstvo mesta Svätý Jur v súlade s § 11 ods. 4 písm. a) zák. č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 9 ods. 1 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov schvaľuje uznesením č. 2023/6-9 zo dňa 08.11.2023 tieto:

Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Svätý Jur

§ 1 Úvodné ustanovenia

Mesto Svätý Jur je právnická osoba, ktorá za podmienok stanovených v príslušných právnych predpisoch a v súlade s týmito Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Svätý Jur (ďalej aj „zásady“) samostatne hospodári s vlastným majetkom.

Mestské zastupiteľstvo v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, určuje zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta a s majetkom štátu, dočasne prenechaným do hospodárenia mesta, schvaľuje najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontroluje hospodárenie s ním. Primátor mesta, v zmysle § 13 ods. 5 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, je štatutárnym orgánom v majetkovoprávnych vzťahoch mesta.

§ 2 Majetok mesta

1. Majetkom mesta sú hnuteľné a nehnuteľné veci vo vlastníctve mesta, vrátane finančných prostriedkov, majetkové práva mesta a majetkové práva právnických osôb založených, alebo zriadených mestom.

2. Majetok mesta tvoria:

- a) veci, ktoré prešli do vlastníctva mesta, na základe zák. 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 zák. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov,
- c) pohľadávky a iné majetkové práva,
- d) veci získané mestom na základe ďalších právnych predpisov.

3. Majetok mesta sa má zveľaďovať, zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať.

4. Majetok mesta možno použiť na výkon samosprávy, pre verejné účely a na podnikateľskú činnosť. Majetok mesta, ktorý slúži na verejné účely (najmä verejná komunikácie a iné verejné priestranstvá), je verejne prístupný a možno ho obvyklým spôsobom užívať, ak jeho užívanie mesto neobmedzilo. Za jeho užívanie možno vyberať miestne dane a poplatky v zmysle všeobecne záväzných právnych predpisov.

5. Správa a údržba majetku mesta je povinnosťou mesta, právnických osôb alebo fyzických osôb, ktorým bol majetok mesta zverený alebo prenechaný do užívania na základe zmlúv a je financovaná z rozpočtu mesta alebo z prostriedkov týchto osôb.

6. Na údržbu, zveľaďovanie a rozmnožovanie majetku mesta možno zorganizovať verejnú zbierku, povoliť lotériu alebo inú podobnú hru. Pritom musí byť rešpektovaná platná právna úprava.

7. Prebytočným majetkom sa rozumie majetok mesta, ktorý mesto trvale nepotrebuje a nepoužíva na plnenie svojich úloh. Prebytočný majetok môže mesto prenajať, dať do výpožičky tretej osobe. V prípade ak je zjavné, že majetok je pre mesto dlhodobo nevyužiteľný, môže mesto tento majetok odpredať, zameniť. K odpredaju prebytočného majetku pristúpi mesto najmä vtedy, ak takýto majetok spôsobuje mestu zbytočné náklady, resp. mestu bráni vo zvyšovaní výnosov.

8. Neupotrebitelným majetkom sa rozumie majetok mesta, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť, alebo nehospodárlosť v prevádzke nemôže už slúžiť svojmu účelu. Neupotrebitelnosť je potrebné vyklaňať ako stav, v ktorom nie je vec využiteľná žiadnym spôsobom. Takýto majetok je možné aj fyzicky a účtovne zlikvidovať.

§ 3 Ďalšie spôsoby nadobúdania vecí do majetku mesta

Mesto Svätý Jur, okrem majetku, ktorý prešiel z vlastníctva štátu do vlastníctva mesta podľa zák. č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, môže do svojho vlastníctva nadobudnúť ďalší majetok prostredníctvom uzavretia kúpnej alebo darovacej zmluvy rozhodnutím orgánu štátu a vlastnou investičnou a podnikateľskou činnosťou.

§ 4 Rozhodovacie právomoci

1. Mesto vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s hnuteľným a nehnuteľným majetkom mesta (písmeno a - e) a majetkom vo vlastníctve štátu prenechaným mestu na dočasné užívanie (písmeno a, c), v rámci ktorých mesto:

- a) prenecháva do nájmu, vypožičiava,
- b) predáva, daruje,
- c) zveruje do správy mestom zriadeným príspevkovým alebo rozpočtovým organizáciám, alebo ním založeným obchodným spoločnostiam, resp. iným právnickým osobám,
- d) vkladá do obchodných spoločností založených v zmysle obchodného zákonníka mestom, alebo iným subjektom,
- e) prijíma úver, preberá dlh, odpúšťa pohľadávky, zakladá majetok pre zriadenie záložného práva.

2. Pri hospodárení s majetkom mesta v účtovníctve Mestského úradu má rozhodovaciu právomoc:

- a) mestské zastupiteľstvo,
- b) primátor,
- c) vyradovacia komisia
- d) príspevkové alebo rozpočtové organizácie bez právnej subjektivity

3. Mestské zastupiteľstvo schvaľuje:

- a) predaj a kúpu nehnuteľného majetku,
- b) predaj hnuteľného majetku v zostatkovej cene nad 1 700,- EUR, stanovenú znaleckým posudkom,
- c) darovanie hnuteľného majetku, ktorého nadobúdacia (obstarávacia) cena bola nad 1 700,- EUR a darovanie hnuteľného majetku, ktorého nadobúdacia (obstarávacia) cena bola do 1 699,99 EUR, pričom jeho zostatková cena v účtovníctve je vyššia než 170,- EUR,
- d) prijatie úveru a súvisiace zriadenie záložného práva,
- e) prevzatie záväzkov a pohľadávok a súvisiace zriadenie záložného práva,
- f) nakladanie s majetkovými právami mesta, okrem §4, bodu 4, písm. h),
- g) vydávanie cenných papierov a nakladanie s nimi,
- h) vloženie majetku do obchodných spoločností, založených v zmysle obchodného zákonníka mestom, alebo iným subjektom, alebo môže zo svojho majetku založiť inú právnickú osobu,
- i) bezodplatný prevod nehnuteľného majetku s príslušenstvom, ak to dovoľuje osobitný predpis,
- j) prevzatie majetkových garancií,
- k) prenechanie pozemku do nájmu za účelom výstavby,
- l) prenechanie nehnuteľného majetku do nájmu na dobu určitú a neurčitú nad 100 m²,

- m) podmienky každej obchodnej verejnej súťaže na prevod vlastníctva alebo prenechanie nehnuteľného majetku mesta do nájmu,
- n) zriadenie vecného bremena na nehnuteľnom majetku mesta.

4. Primátor mesta rozhoduje o:

- a) predaji hnuteľného majetku, ktorého zostatková cena je do 1 699,99 EUR,
- b) darovaní hnuteľného majetku do hodnoty, ktorého nadobúdacia (obstarávacia) cena bola do 1 699,99 EUR pričom jeho zostatková cena v účtovníctve je nižšia než 169,99EUR,
- c) vypožičaní hnuteľného majetku,
- d) dotáciách a peňažných daroch v zmysle platných VZN,
- e) prenechaní nebytových a bytových priestorov a pozemkov vo vlastníctve mesta do nájmu do 100 m², najdlhšie na dobu určitú do 5 rokov.
- f) prenechaní garáží vo vlastníctve mesta do nájmu,
- g) nájomch hrobových miest a predaji kolumbária,
- h) nakladanie s majetkovými právami týkajúcimi sa spoluľastníctva mesta na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku v bytových domoch, kde je mesto spoluľastníkom, na základe stanovísk príslušných odborov MsÚ a správcov mestského majetku, v osobitných prípadoch si môže primátor vyžiadať stanoviská príslušných komisií,
- i) poskytnutí úľavy v zmluvných vzťahoch, ak záväzok neurčilo Mestské zastupiteľstvo mesta Svätý Jur, maximálne do výšky 200,- EUR,
- j) usporiadanie záväzku voči mestu Svätý Jur inou formou ako v peniazoch, pričom celková výška záväzku takto vysporiadaná nesmie presiahnuť sumu 4 000,- EUR a zároveň musí byť v bežných alebo v porovnatelných cenách. Pri vzájomnom započítavaní pohľadávok a záväzkov medzi mestom a iným subjektom nie je finančný limit. O takomto započítavaní rozhodne primátor samostatne,
- k) umiestnení prípojok k stavebným objektom na pozemkoch vo vlastníctve mesta v prípadoch, že prípojky neovplyvnia využitie pozemku na účel, ktorému je určený,
- l) umiestnení vodomerných, kanalizačných a telekomunikačných šácht na pozemkoch vo vlastníctve mesta, t. j. o vecných bremenach,
- m) umiestnení skriniek pre uloženie technológie na pozemkoch vo vlastníctve mesta, t. j. o vecných bremenach,
- n) zverenie majetku do správy, odňatie majetku zo správy organizáciám zriadených mestom Svätý Jur,
- o) prijatí peňažných darov pre mesto.

5. Vyrádovaciu komisiu mesta vymenúva a odvoláva primátor.

Vyrádovacia komisia schvaľuje návrh na vyradenie majetku na základe kompletnej dokumentácie vrátane účtovnej hodnoty podľa druhu vyrádovaného majetku vyradenie dlhodobého hmotného, dlhodobého nehmotného majetku a drobného dlhodobého hmotného majetku v používaní a navrhuje primátorovi mesta spôsob vyradenia majetku:

- a) predajom,
- b) likvidáciou,
- c) bezodplatným prevodom (darovaním),
- d) odpísaním v dôsledku škody (čiastočné alebo úplné znehodnotenie fyzikálnymi, chemickými, príp. biologickými vplyvmi z objektívnych aj subjektívnych príčin).

6. Mestský úrad, príspevkové a rozpočtové organizácie mesta bez právnej subjektivity majú právomoc:

- a) samostatne vyrádovať odpisaním z evidencie ostatný drobný hmotný majetok do výšky 99,99 EUR obstarávacej ceny,
- b) po schválení primátorom mesta vyradiť drobný hmotný majetok do výšky 499,99 EUR obstarávacej ceny,
- c) po schválení primátorom mesta vyradiť drobný nehmotný majetok do výšky 999,99 EUR obstarávacej ceny,
- d) drobný dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je od 500,00 EUR do 1 699,99 EUR, dlhodobý hmotný majetok, ktorého obstarávacia cena je nad 1 700,00 EUR, drobný dlhodobý nehmotný majetok, ktorého cena je nad 1 000,00 EUR obstarávacej ceny, a dlhodobý nehmotný majetok nad 2 400,00 EUR, ktorý je poškodený a pre organizáciu nepotrebný, môže len

výraďovacia komisia mesta Svätý Jur.

7. Pri predaji hnutelného majetku, ktorého obstarávacia cena bola vyššia ako 3 000,- EUR sa ako predajná cena určí minimálne cena v zmysle znaleckého posudku. Na základe odporučenia príslušnej komisie MsZ v odôvodnených prípadoch, kedy by cena znaleckého posudku prekročila očakávaný výnos z predaja, možno upustiť od vypracovania znaleckého posudku.

§ 5 Správa majetku mestskými organizáciami

1. Mesto môže zveriť svoj majetok do správy organizácií, ktorú založilo alebo zriadilo alebo inej právnickej osobe. Obdobne prechádzajú na takéto organizácie i súvisiace majetkové práva a záväzky. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom mesta musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

2. Pod správou mestského majetku sa rozumie oprávnenie majetok držať, užívať, brať úžitky a nakladať s ním v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s týmito zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta.

3. Zverenie majetku do správy sa vykonáva výlučne písomnou formou (zmluvou o zverení majetku do správy) a následne protokolom o odovzdaní a prevzatí majetku.

§ 6 Spoločná správa majetku mesta

1. Majetok mesta môže byť v spoločnej správe viacerých správcov.

2. Spoločná správa je podielová. Podiel vyjadruje mieru, akou sa správcovia podielajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoločnej správy majetku mesta. Vzťahy správcov k majetku mesta v spoločnej správe sa riadia dohodou. Ak sa správcovia nedohodnú inak, sú podiely všetkých správcov rovnaké.

3. Práva a povinnosti uvedené v § 7 sa vzťahujú aj na spoločnú správu.

4. Majetok mesta, ktorý nie je v správe žiadneho správca, spravuje Mestský úrad.

§ 7 Práva a povinnosti správca mestského majetku ako aj organizácií, ktoré mesto zriadilo pri správe majetku mesta

1. Správa majetku mesta je súhrn oprávnení a povinností správca k tej časti majetku mesta, ktorú mu mesto zverilo do správy.

2. Správca je oprávnený a povinný majetok mesta užívať na plnenie úloh v rámci predmetu svojej 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 znehodnoteniu.

3. S majetkom mesta, ktorý neslúži správcovi na plnenie úloh v rámci predmetu jeho činnosti, alebo v súvislosti s ním, je správca povinný bezodkladne písomne o uvedenom informovať mesto Svätý Jur.

4. Z dôvodu nesplnenia povinnosti uvedenej v odseku 3, po predchádzajúcom prerokovaní, môže mesto rozhodnúť o odňatí správy majetku mesta a určení nového správca.

5. Na odňatie správy majetku mesta sa nevzťahujú všeobecné predpisy o správnom konaní.
6. Rozhodnutie o odňatí správy majetku mesta a určení jeho správcu musí obsahovať najmä presné označenie majetku mesta, ktorého správa sa odníma, doterajšieho správcu odnímaného majetku mesta, určenie nového správca a dôvody odňatia správy.
7. V prípade odpredaja majetku zvereného do správy bude ukončenie správy riešené súčasne s rozhodovaním o prevode predmetného majetku.

§ 8

Prevody vlastníckeho práva k majetku mesta

Všeobecné ustanovenia

1. Prevody vlastníckych práv k majetku mesta, ktoré podliehajú schváleniu MsZ sú taxatívne vymedzené v § 4 ods. 3 Zásad.
2. Prevody vlastníckych práv k majetku mesta, ktoré sú v kompetencii primátora sú taxatívne vymedzené v § 4 ods. 4 Zásad.
3. Darovanie nehnuteľného majetku mesta je neprípustné.

§ 9

Spôsoby prevodov vlastníckeho práva k majetku mesta

1. Ak zákon o majetku obcí a tieto Zásady neustanovujú inak, prevody hnutelného i nehnuteľného majetku mesta sa musia vykonať spôsobmi:
 - a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
 - b) dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu (2),
 - c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (3), ak všeobecná hodnota majetku nepresiahne 40 000 EUR, pričom pri stanovení všeobecnej hodnoty majetku sa vždy vychádza zo znaleckého posudku zadaného mestom. Spôsob a podmienky prevodu schvaľuje MsZ.
2. Mesto po schválení zámeru a spôsobu prevodu v MsZ zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke mesta, a to:
 - a) podmienky obchodnej verejnej súťaže mesto uverejni minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže,
 - b) zámer predať svoj majetok priamym predajom mesto zverejni najmenej na 15 dní, zároveň zverejni lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou,
 - c) zámer previesť majetok spôsobom ako prípad hodný osobitného zreteľa je mesto povinné zverejniť najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu MsZ a tieto údaje sú zverejené najmenej do schválenia prevodu, pričom osobitný zretel musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta. Všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, 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 na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.
3. Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je:
 - a) primátorom,
 - b) poslancom MsZ,
 - c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej

- mestom,
- d) prednóstom Mestského úradu vo Svätom Jure,
 - e) zamestnancom mesta,
 - f) hlavným kontrolórom mesta,
 - g) blízkou osobou (5) osôb uvedených v písmanoch a) až f).

4. Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu, ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatútnym orgánom alebo členom štatúrneho orgánu, členom riadiaceho orgánu, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v bode 3. To neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je mesto alebo v ktorej má mesto obchodný podiel.

5. Ustanovenia bodov 1 až 4 sa nepoužijú pri prevode majetku mesta, a to:

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je mesto povinné previesť podľa osobitného predpisu (1) alebo ktorým sa realizuje právo na prednóstny prevod podľa osobitného predpisu, (1)
- 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 (4),
- d) hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500,- EUR,
- e) majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhodne 3/5 väčšinou všetkých poslancov.

6. Dôvody prevodu majetku mesta hodné osobitného zreteľa sú prípady:

- a) 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:
 - aa) platného a účinného právneho úkonu, predmetom ktorého bol prevod vlastníctva,
 - ab) úhrady kúpnej ceny (tzv. krivdy z minulosti)
- b) pozemku, ktorý je susedný s nehnuteľnosťou vo vlastníctve žiadateľa s podmienkou vybudovania verejnoprospešných stavieb (napr. výstavba, rekonštrukcia komunikácií, spevnených plôch, detských ihrísk, mobiliáru), ktoré budú po kolaudácií prevedené do vlastníctva mesta bezodplatne alebo za symbolickú kúpnu cenu,
- c) príľahlého pozemku do výmery 100 m²,
- d) nehnuteľnosti na účely poskytovania starostlivosti zariadeniu sociálnych služieb, zdravotníckemu zariadeniu, škole alebo školskému zariadeniu, ak ide o právnickú osobu, ktorá nie je podnikateľom a najmenej dva roky vykonáva túto činnosť,
- e) zámena alebo predaj nehnuteľností, ktorou sa dosiahne verejnoprospešný účel, alebo realizácia priorít mesta (napr. pozemky pod miestnymi komunikáciami alebo inou infraštruktúrou mesta),
- f) prevod nehnuteľností za účelom vysporiadania duplicitného vlastníctva,
- g) pozemku s malou výmerou (plocha pozemku svojou veľkosťou alebo tvarom neumožňuje realizáciu stavieb, ani drobných ako garáž, či stojisko), na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa, pričom je možné predpokladať, že mestu by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,
- h) pozemku zastavaného trvalou stavbou, ktorý nadobúdateľ dlhodobo užíva bez právneho titulu a spolu s pozemkami v jeho vlastníctve tvorí uzavorený celok,
- i) pozemku, prevodom ktorého sa prispeje k účelnejšiemu využívaniu iného majetku – napr. scelenie nesúrodných parciel, účelnejšie usporiadanie majetkových pomerov s ohľadom na tvar a rozmery pozemkov vo vlastníctve mesta a tretích osôb.

Pri všetkých spôsoboch prevodu vlastníckych práv k majetku mesta je mesto povinné konáť v súlade s platnými právnymi predpismi o štátnej pomoci.

§ 10 Postup pri predaji mestského majetku

1. Mesto z vlastného podnetu alebo z podnetu tretích osôb predkladá zámer a spôsob prevodu majetku mesta na schválenie MsZ.
2. Po schválení zámeru a spôsobu prevodu v MsZ mesto zverejný zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke mesta, a to:
 - a) podmienky obchodnej verejnej súťaže mesto uverejni minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže,
 - b) zámer predať svoj majetok priamym predajom mesto zverejný najmenej na 15 dní, zároveň zverejný lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou,
 - c) zámer previesť majetok spôsobom ako prípad hodný osobitného zreteľa je mesto povinné zverejniť najmenej na 15 dní pred schvaľovaním prevodu MsZ a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta. Všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom, 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 na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom mesta alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci.
3. Postup pri predaji mestského majetku:

- spôsobom priameho predaja - po uplynutí lehoty na zverejnenie zámeru a podania cenových ponúk komisia určená primátorom mesta vyhodnotí ponuky a najvhodnejšiu ponuku predloží na schválenie mestskému zastupiteľstvu,
- spôsobom obchodnej verejnej súťaže – na základe podmienok obchodnej verejnej súťaže schválených mestským zastupiteľstvom, mestský úrad zrealizuje obchodnú verejnú súťaž v súlade s bodom 2 písm.
 - a) a vyberie najvhodnejší z predložených návrhov kúpnej zmluvy. Vybratím najvhodnejšieho z predložených návrhov kúpnej zmluvy prichádza k prijatiu návrhu kúpnej zmluvy a mesto je povinné kúpnu zmluvu uzatvoriť. Mestský úrad je povinný prijatie návrhu kúpnej zmluvy oznámiť víťazovi spôsobom a v lehote určenej v podmienkach obchodnej verejnej súťaže. Informácia o výsledku obchodnej verejnej súťaže bude predložená na najbližšie zasadnutie mestského zastupiteľstva po uskutočnení obchodnej verejnej súťaže,
- spôsobom dobrovoľnej dražby – postup pri predaji sa realizuje v zmysle osobitného predpisu zák. č.527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (2)
- spôsobom ako prípad hodný osobitného zreteľa - po schválení zámeru predaja majetku mesta mestským zastupiteľstvom spôsobom ako prípad hodný osobitného zreteľa a po splnení podmienky uvedenej v bode 2 písm. c) sa predloží samotný prevod tohto majetku priamo na schválenie mestskému zastupiteľstvu bez opäťovného prerokovania v komisiách a Mestskej rade, ak mestské zastupiteľstvo neurčí inak.

§ 11 Postup pri uzatváraní kúpnych zmlúv

1. V prípade, ak mestské zastupiteľstvo prijme uznesenie, ktorým schváli predložený návrh realizácie prevodu majetku mesta (ďalej len „uznesenie“) Mestský úrad vo Svätom Jure – správne oddelenie najneskôr do 30 dní od nadobudnutia platnosti uznesenia oboznámi kupujúceho a predloží

kupujúcemu návrh kúpnej zmluvy s podmienkami uvedenými v uznesení.

2. V prípade, ak mestské zastupiteľstvo prijme uznesenie, ktorým neschváli predložený návrh realizácie prevodu majetku mesta, správne oddelenie s touto skutočnosťou do 30 dní od nadobudnutia platnosti uznesenia oboznámi dotknutú osobu.
3. V prípade, ak mestské zastupiteľstvo neprijme žiadne uznesenie k predloženému návrhu, na účely bodu 3 sa to posudzuje rovnako, ako keby mestské zastupiteľstvo neschválilo predložený návrh realizácie prevodu v zmysle bodu 3.
4. V prípade, ak mestské zastupiteľstvo prijme uznesenie, ktorým neschváli predložený návrh realizácie prevodu majetku mesta alebo neprijme žiadne uznesenie podľa bodu 3, o tej istej veci možno začať konať najskôr po uplynutí 6 mesiacov, ak mestské zastupiteľstvo neurčí inak.
5. Kúpna zmluva okrem zákonom stanovených náležitostí obsahuje napr. určenie doby splatnosti ceny, spôsoby zániku zmluvy vrátane práva odstúpiť od zmluvy v prípade neuhradenia kúpnej ceny v lehote splatnosti, ustanovenie o zmluvnej pokute, práva spätnej kúpy za tých istých podmienok a iné.
6. Kúpna cena je splatná naraz v lehote 30 dní od platnosti kúpnej zmluvy, ak mestské zastupiteľstvo neurčí inak, s výnimkou prípadov, ked' je splatnosť kúpnej ceny stanovená zákonom až po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľnosti.
7. Vo výnimočných prípadoch na základe uznesenia mestského zastupiteľstva môže primátor povoliť zaplatenie kúpnej ceny v splátkach. Pri povolení splátok bude návrh na vklad vlastníckeho práva v prospech kupujúceho podaný do katastra nehnuteľností katastra až po uhradení celej kúpnej ceny.
8. Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku, geometrického plánu a iné náklady spojené s prevodom majetku mesta znáša kupujúci, ak sa strany nedohodnú inak.
9. Mesto si môže v kúpnej zmluve, ktorou prevádzka vlastníctvo k majetku mesta, vyhradiť účel, na ktorý bude majetok mesta po účinnosti zmluvy slúžiť a lehotu, po ktorú má byť tento účel zachovaný.
10. Ustanovenia bodov 1 až 9 sa primerane použijú aj pri iných zmluvných vzťahoch týkajúcich sa nakladania s majetkom mesta (zámena, prenechanie do nájmu).

§ 12

Zriadenie vecného bremena na majetku mesta

1. Na nehnuteľný majetok mesta možno zriadíť vecné bremeno uloženia inžinierskych sietí (podzemné vedenia verejných rozvodov vody, kanalizácie, tepla, plynu, elektriny, verejného osvetlenia, telekomunikačných a informačných sietí, šachty k rozvodom, prípojky k stavebným objektom a skrinky pre uloženie technológií) ako aj vecné bremeno práva prechodu pešo, prejazdu vozidlom, práva cesty na cudzom pozemku a pod.
2. Vecné bremeno sa zriaďuje na základe zmluvy o zriadení vecného bremena. Uzatváranie zmlúv o zriadení vecného bremena na nehnuteľnom majetku mesta týkajúce sa uloženia inžinierskych sietí je v kompetencii primátora. Zriadenie ostatných vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta schvaľuje mestské zastupiteľstvo. Vecné bremena na nehnuteľnom majetku mesta sa zriaďujú spravidla odplatne za jednorazovú náhradu, ktorej výška sa stanoví znaleckým posudkom zadaným mestom, prípadne na základe uznesenia mestského zastupiteľstva.
3. Po vybudovaní stavby a predložení geometrického plánu bude uzatvorená zmluva o zriadení vecného bremena, ktorú mesto predloží na zápis do katastra nehnuteľností.
4. Náklady spojené so zriadením vecného bremena bude znášať vždy oprávnený z vecného bremena

alebo v zmysle zmluvy.

§ 13 Nájom mestského majetku

1. Ak zákon o majetku obcí alebo osobitný predpis neustanovujú inak, ustanovenia § 9a ods. 1 až 8 a 10 až 14 zákona o majetku obcí, je mesto povinné primerane použiť aj pri prenechávaní majetku 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 porovnatelnej veci.
2. Ustanovenie odseku 1 sa nepoužije pri nájme:
 - a) hnutelnej veci vo vlastníctve mesta, ktorej zostatková hodnota je nižšia ako 3 500,- EUR,
 - b) majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci, pričom v týchto prípadoch o nájme v plnom rozsahu je oprávnený rozhodnúť primátor mesta alebo štatutárny orgán mestskej právnickej osoby v zmysle príslušného cenníka nájomov, schváleného štatutárnym orgánom bez predchádzajúceho súhlasu niektorého z orgánov mesta,
 - c) majetku mesta, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20 000,- EUR,
 - d) nehnuteľného majetku mesta registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci,
 - e) majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zretelia, o ktorom mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťinovou väčšinou všetkých poslancov, pri splnení podmienok tak, že zámer prenechať majetok do nájmu spôsobom ako prípad hodného osobitného zretelia a všeobecnú hodnotu nájomného je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu MsZ a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu, pričom osobitný zretiel je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom mesta. 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,- EUR na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájmom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci.
3. Mesto pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zretelia postupuje v súlade § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktoré sú týmito zásadami určené a uvedené v § 13 ods. 3. týchto zásad ako **dôvody hodné osobitného zretelia**.
3. Mesto pri prenechaní majetku mesta do nájmu z dôvodu hodného osobitného zretelia postupuje v súlade § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktoré sú týmito zásadami určené ako **dôvody hodné osobitného zretelia a podmienky zlăavy z nájomného** oproti všeobecnej hodnote nájomného:
 - a) pozemkov zastavaných jestvujúcou legálou stavbou vo vlastníctve žiadateľa, prípadne aj vrátane nevyhnutného rozsahu bezprostredne priľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou – napr. pozemok mesta pod existujúcou stavbou vo vlastníctve žiadateľa, radoval alebo samostatne stojacou garážou vo vlastníctve žiadateľa, ktorý nie je možné previesť do vlastníctva žiadateľa (z hľadiska územného plánu, ochranného páisma a pod.),
 - b) pozemkov v súvislosti s výstavbou realizovanou žiadateľom do doby právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia (napr. zriadenie stavebného dvora, príjazdu ku stavbe a pod.),
 - c) pozemkov s malou výmerou (napr. plocha, ktorá svojou veľkosťou alebo tvarom neumožňuje realizáciu stavieb, ani drobných ako garáž, či stojisko) kde je možné predpokladať, že mestu by sa nepodarilo iným spôsobom účelne naložiť s týmto majetkom,
 - d) pozemkov pod dočasnými stavbami,
 - e) pozemkov tvoriacich jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve alebo nájme žiadateľa a vo výmere len v nevyhnutnom rozsahu,
 - g) pozemkov dlhodobo užívaných bez právneho dôvodu vlastníkom bezprostredne susediacich nehnuteľností za podmienky, že taký pozemok nemá účelné využitie pre vlastníkov iných susedných nehnuteľností (napr. predzáhradky, vstupy do domov, prístup ku garáži a pod.),
 - h) žiadateľ nadobudol nehnuteľnosť, ktorej predchádzajúci vlastník mal uzavorenú nájomnú zmluvu na

- predmetnú nehnuteľnosť za rovnakým účelom,
- i) pozemkov, ktoré budú nadále užívané širokou verejnosťou, a ktoré nie sú v súlade s platným územným plánom mesta určené na zastavanie (zeleň, detské ihriská a pod.),
 - j) majetku, ktorý bude užívaný na podporu a rozvoj vinohradníctva a vinárstva,
 - k) majetku, ktorý bude užívaný na všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel najmä v oblasti sociálnej, charitatívnej, osvetovej, kultúrnej, výchovno-vzdelávacej a športovej, pre potreby občianskych alebo záujmových združení na neziskovú činnosť, s podmienkou reciprocity na verejnoprospešné účely mesta, v takom prípade je možné znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu,
 - k) pozemkov za účelom vybudovania stavieb určených na verejné užívanie (parkovacie miesta, prístupová komunikácia, chodník, verejná zeleň alebo iná verejnoprospešná infraštruktúra), ktorá bude po kolaudácii a uplynutí doby nájmu odovzdaná bezodplatne resp. za symbolickú cenu do vlastníctva mesta, v takom prípade je možné znížiť nájomné na symbolickú výšku za celý predmet nájmu počas celej doby trvania nájmu,
 - l) nájom medzi Mestom Svätý Jur a rozpočtovou alebo príspevkovou organizáciou zriadenou mestom alebo medzi rozpočtovými a príspevkovými organizáciami zriadenými mestom navzájom, v takom prípade sa výška nájomného stanovuje na 0,05 EUR/deň.
4. Mesto Svätý Jur a organizácie spravujúce mestský majetok (hnuteľný, nehnuteľný vrátane nebytových priestorov, poľnohospodársku, lesnú a nepoľnohospodársku pôdu) môžu tento prenechať po predchádzajúcim súhlase orgánov mesta do nájmu iným fyzickým alebo právnickým osobám a to písomnou zmluvou o nájme iným fyzickým alebo právnickým osobám. Zmluva musí obsahovať určenie majetku, spôsob a čas užívania, výšku nájmu a podmienky odstúpenia od zmluvy. Uzatváranie týchto zmlúv patrí do právomoci riaditeľov organizácií.
5. Užívateelia mestského majetku sú povinní najmä:
- a) hospodárne užívať majetok mesta,
 - b) chrániť ho pred poškodením, zničením a stratou,
 - c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi.
- ### § 14
- #### **Nebytové priestory vyžadujúce rekonštrukciu pred začatím nájomného vzťahu**
1. Prenechanie do nájmu sa uskutočňuje v zmysle § 9 bodu 1. až 3.
 2. V prípade, že nebytový priestor vyžaduje stavebné úpravy (rekonštrukciu), správca predloží na rokovanie mestského zastupiteľstva materiál, kde priloží vyčíslenie predpokladaných nákladov na stavebné úpravy (rekonštrukciu) posúdené odbornou komisiou, prípadne odôvodnenie potreby stavebných úprav.
 3. V prípade, že prenechanie do nájmu sa uskutočňuje formou verejnej obchodnej súťaže, súčasťou súťažných podmienok bude upozornenie na potrebu vykonania stavebných úprav.
 4. Po realizácii stavebných úprav (rekonštrukcie) vykoná správca kontrolu zhodnotenia Z kontroly sa vyhotoví písomný záznam, ktorý bude prílohou nájomnej zmluvy.
 5. Prenajímateľ odovzdá nájomcovi nebytové priestory fyzicky, o čom dokladom bude písomný protokol o odovzdaní a prevzatí predmetných nebytových priestorov do užívania.

§ 15

Nebytové priestory vyžadujúce rekonštrukciu počas nájomného vzťahu

1. Nájomný vzťah je uzavretý na základe nájomnej zmluvy.
2. Požiadavka nájomcu o povolenie na stavebné úpravy (rekonštrukciu) počas nájomného vzťahu musí byť písomná so zdôvodnením jeho zámeru a s predpokladanými finančnými nákladmi.
3. Správca predloží na rokovanie Mestského zastupiteľstva materiál spolu s kópiou žiadosti, zdôvodnením stavebných úprav (rekonštrukcie), finančnými nákladmi posúdenými odbornou komisiou, dobou rekonštrukcie, spôsobu uznania, resp. započítania nákladov a platbou nájomného počas rekonštrukcie.
4. Zhodnotenie nebytových priestorov bude riešené dodatkom k nájomnej zmluve na základe uznesenia mestskej rady. V prípade, že mestská rada nebude zriadená o uvedenom bude rozhodovať mestské zastupiteľstvo.
5. Po realizácii stavebných úprav (rekonštrukcie) vykoná správca kontrolu zhodnotenia odbornou komisiou. Z kontroly sa vykoná písomný záznam, ktorý bude prílohou nájomnej zmluvy.

§ 16

Nakladanie s neupotrebitelným a prebytočným majetkom

1. Aktuálny stav majetku mesta sa zistuje pri kontrolnej činnosti, inventarizácií alebo priebežne.
2. O neupotrebitelnosti hnuteľného majetku mesta rozhoduje primátor na základe odporúčania vyradovacej komisie mesta a po predchádzajúcim písomnom vyjadrení vecne príslušných odborov mestského úradu.
3. Vyradovaciu komisiu mesta vymenúva a odvoláva primátor.
4. Neupotrebitelný majetok sa môže fyzicky a účtovne zlikvidovať.
5. V prípade likvidácie neupotrebitelného majetku mesta, ktorý je zverený do správy, je táto povinná predložiť mestu doklady týkajúce sa likvidácie tohto majetku do 30 dní odo dňa vykonania jeho účtovnej likvidácie.
6. Nakladanie s prebytočným majetkom na základe predchádzajúceho písomného vyjadrenia vecne príslušných interných útvarov mestského úradu v každom jednotlivom prípade schvaľuje orgán mesta v súlade s podmienkami a kompetenciami uvedenými v týchto zásadách. Prípadným rozdelením pozemku nesmie dôjsť k ohrozeniu ďalšej využiteľnosti a jednotkovej hodnoty pozemku prípadne na ňom sa nachádzajúcej alebo susediacej stavby alebo iného súvisiaceho majetku, ktorý zostáva vo vlastníctve mesta.

§ 17

Nakladanie s cennými papiermi

Schváleniu mestského zastupiteľstva podlieha vydávanie cenných papierov a nakladanie s nimi v zmysle zák. č. 600/1992 Zb. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov a zákona č. 566/2001 o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch).

§ 18

Pohľadávky a iné majetkové práva mesta

1. Právo správy a hospodárenia s pohľadávkami a majetkovými právami mesta vykonávajú:
 - a) organizácie, ktoré mesto založilo alebo zriadilo, ak pohľadávky a majetkové práva vznikli pri výkone správy k zverenému majetku,
 - b) Mestský úrad vo Svätom Jure, ak pohľadávky a majetkové práva vznikli pri agende, ktorej výkon mestský úrad zabezpečuje v zmysle zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení noviel a ďalších platných právnych predpisov (ďalej iba "subjekty").
2. Subjekty, ktoré vykonávajú právo správy a hospodárenia s pohľadávkami a majetkovými právami, sú povinné tieto pohľadávky včas uplatňovať a vymáhať.
3. Na žiadosť dlžníka, zo závažných dôvodov, najmä sociálnych, je možné pohľadávku celkom alebo sčasti odpustiť:
 - a) primátor môže pohľadávku odpustiť, ak celková výška pohľadávky je do 500,- EUR
 - b) v ostatných prípadoch rozhoduje mestské zastupiteľstvo.
4. Zo závažných dôvodov, najmä ak je vymáhanie pohľadávky neefektívne, možno pohľadávku celkom alebo sčasti odpustiť:
 - a) primátor môže pohľadávku odpustiť, ak celková výška pohľadávky je do 300,- EUR
 - b) v ostatných prípadoch rozhoduje mestské zastupiteľstvo.
5. Odpustiť pohľadávku nie je prípustné, ak vznikla v súvislosti s trestnou činnosťou.
6. Ak je pohľadávka prechodne nevymožiteľná, sú subjekty oprávnené dočasne upustiť od jej vymáhania, musí sa však zabezpečiť, aby sa táto pohľadávka nepremlčala alebo nezanikla.
7. Len čo odpadnú dôvody dočasného upustenia od vymáhania pohľadávky, je subjekt povinný vykonáť všetky úkony na jej včasné vymoženie.
8. Ak je zo všetkých okolností zrejmé, že pohľadávka je nevymožiteľná, príp. jej vymáhanie je trvalo neefektívne, možno od vymáhania pohľadávky upustiť:
 - a) primátor môže od vymáhania pohľadávky upustiť, ak celková výška pohľadávky je do 300,- EUR
 - b) v ostatných prípadoch rozhoduje mestské zastupiteľstvo.
9. Organizácie, ktoré mesto založilo alebo zriadilo, a ktorým zverilo majetok do správy podľa týchto zásad, postupujú pri upostení od vymáhania nevymožiteľných pohľadávok podľa platnej účtovnej osnovy a postupov účtovania. Hospodárenie s pohľadávkami musí mať písomnú formu.
10. Nakladanie s pohľadávkami mesta na úseku daní a poplatkov sa riadi osobitnou právnou úpravou 563/2009 Z.z. o správe daní Ustanovenia ods. 1. až 9. v týchto prípadoch nemožno použiť.
11. Primátor môže odpustiť penále alebo upustiť od vymáhania penále za omeškanie úhrady nájomného za nebytové a bytové priestory vo vlastníctve do sumy 500,- EUR. O upostení penále alebo upustenia od vymáhania penále za omeškanie úhrady nájomného za nebytové priestory a bytové priestory vo vlastníctve mesta v sume nad 501,- EUR rozhoduje mestské zastupiteľstvo.
12. Pri nakladaní s inými majetkovými právami mesta sa primerane použijú ustanovenia § 18 ods. 1. až 11. týchto zásad, ak nie je v osobitných predpisoch ustanovené inak.

§ 19 Evidencia majetku mesta

Majetok mesta sa eviduje v zmysle zák. č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov.

§ 20 Inventarizácia majetku mesta

Inventarizácia majetku sa vykonáva na základe zák. č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov, v zmysle internej smernice č. 1 o vedení účtovníctva.

§ 21 Záverečné ustanovenia

1. Pri spravovaní majetku v štátom vlastníctve, ktorý bol mestu zverený, je mesto povinné riadiť sa zákonom č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov a týmito zásadami.
2. Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Svätý Jur nadobúdajú účinnosť schválením Mestským zastupiteľstvom.



Ing. Šimon Gabura,
primátor

Schválené na MsZ dňa 08. 11. 2023

Odkazy k textu:

- (1) Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- (2) Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách
- (3) Zákon č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku
- (4) § 140 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka
- (5) § 116 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka