

## OBEC YSOKÁ PRI MORAVE

### ZÁSADY HOSPODÁRENIA A NAKLADANIA S MAJETKOM OBCE ČASŤ: NÁJOM MAJETKU OBCE

---

Obecné zastupiteľstvo, v zmysle ust. § 11 ods. 4 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov v spojení s ust. § 9 ods. 1 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, určuje tieto Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce, časť: Nájom majetku obce (ďalej len „Zásady“):

#### Čl. I

##### Základné ustanovenia

1. Tieto zásady upravujú prenechávanie majetku obce do užívania iným subjektom.
2. Obec Vysoká pri Morave (ďalej len „obec“) je územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, právnická osoba, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a vykonáva úkony súvisiace s riadnym hospodárením s týmto majetkom.
3. Majetkom obce sú nehnuteľnosti a hnutelné veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce vrátane vecí, ktoré obec nadobudla vlastnou činnosťou alebo ktoré nadobudla do svojho vlastníctva prechodom z majetku štátu.
4. Všetky orgány obce a právnické osoby založené alebo zriadené obcou sú povinné hospodáriť s týmto majetkom v záujme obce a jej obyvateľov, v prospech rozvoja obce, jej územia a tvorby a ochrany životného prostredia.
5. Orgány obce a právnické osoby sú povinné majetok obce 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 práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
  - d. viesť majetok v predpísanej evidencii.
6. Obec môže majetok, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh, zmluvne prenajať inej fyzickej alebo právnickej osobe v súlade s týmito Zásadami.
7. Ustanovenia § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona č. 138/1991 Zb. obec primerane uplatní aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu.
8. Nájom a podnájom majetku schvaľujú osoby uvedené v čl. II týchto Zásad v zmysle ich kompetencií stanovených Zásadami.
9. Štatutárnym orgánom v majetkovoprávných vzťahoch obce je starosta obce.
10. Právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
11. Odovzdanie predmetu nájmu sa uskutoční protokolárnou formou za účasti zmluvných strán, resp. ich poverených/splnomocnených zástupcov.
12. Obec vedie evidenciu o všetkých uzatvorených nájomných zmluvách, týkajúcich sa majetku vo vlastníctve obce, a to prostredníctvom obecného úradu.

#### Čl. II

##### Kompetencie pri prenechaní majetku obce do nájmu

1. Oprávnenie nakladať s majetkom obce formou prenechávania majetku do nájmu, resp.

- podnájmu majú tieto subjekty:
- a. obecné zastupiteľstvo,
  - b. starosta obce,
  - c. štatutárny zástupca správcu majetku obce.
2. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha:
    - a. prenechanie majetku obce (hnuteľného aj nehnuteľného) do nájmu, resp. podnájmu nájomcovi, pokiaľ trvanie nájmu s tým istým nájomcom presiahne 10 dní v kalendárnom mesiaci, pričom zostatková hodnota majetku je vyššia ako 3.500 eur.
  3. Schváleniu starostom obce podlieha:
    - a. prenechanie majetku obce (hnuteľného aj nehnuteľného) do nájmu, resp. podnájmu nájomcovi, pokiaľ trvanie nájmu s tým istým nájomcom nepresiahne desať dní v kalendárnom mesiaci, pričom zostatková hodnota majetku je nižšia ako 3.500 eur.
  4. Správca majetku obce schvaľuje:
    - a. prenechanie správcovi zvereného nehnuteľného majetku obce do nájmu, resp. podnájmu nájomcovi, pokiaľ trvanie nájmu s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
    - b. prenechanie hnuteľného majetku obce do nájmu, resp. podnájmu nájomcovi v prípade majetku, ktorého zostatková hodnota je nižšia ako 3.500 eur.
  5. Zámer správcu majetku prenechať majetok obce, ktorý dočasne nevyužíva na plnenie úloh, do nájmu inej právnickej alebo fyzickej osobe, je správca povinný vopred oznámiť obecnému úradu, a to za účelom posúdenia, či tento majetok nebude obec dočasne potrebovať na plnenie svojich úloh, resp. na iné využitie.

### **Čl. III**

#### **Nájom majetku obce na základe obchodnej verejnej súťaže Priamy nájom**

1. Prenechanie majetku obce do nájmu, ak zákon nestanovuje inak, sa musí vykonať:
  - a. na základe obchodnej verejnej súťaže v zmysle Obchodného zákonníka alebo
  - b. priamym nájomom (výberom).
2. Kritériom pre určenie spôsobu prenechania majetku obce do nájmu podľa predchádzajúceho odseku tohto článku Zásad je všeobecná hodnota predmetu nájmu, tzn:
  - a. ak je všeobecná hodnota predmetu nájmu vyššia ako 40.000 eur – nájom sa uskutoční cez obchodnú verejnú súťaž,
  - b. ak je všeobecná hodnota predmetu nájmu je rovná alebo nižšia ako 40.000 eur – nájom sa môže uskutočniť aj priamym výberom.
3. Pri prenechávaní majetku obce do nájmu niektorým zo spôsobov podľa predchádzajúceho odseku tohto článku Zásad sa obec zaväzuje počínať si a realizovať svoj zámer prenechania majetku do užívania tak, aby vytvorila a zachovala trhové, transparentné a súťažné prostredie pre jednotlivých záujemcov o nájom.
4. Obec zverejní zámer prenajať svoj majetok a podrobnosti o spôsobe prenájmu na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke, ako aj v regionálnej tlači.
5. V prípade prenájmu na základe obchodnej verejnej súťaže musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže. Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.
6. Obec zverejní zámer prenajať svoj majetok priamym prenájmom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie ponúk záujemcov.

7. Obec nemôže prenajať svoj majetok priamym nájmom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40.000 eur. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom prenájme nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.
8. Obec nemôže prenajať majetok priamym prenájmom fyzickej osobe, ktorá je v obci:
  - a. starostom,
  - b. poslancom obecného zastupiteľstva,
  - c. štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou,
  - d. prednostom obecného úradu,
  - e. zamestnancom obce,
  - f. hlavným kontrolórom,
  - g. blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).
9. Obec nemôže prenajať svoj majetok priamym prenájmom právnickej osobe, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 6 tohto článku Zásad; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.

#### **Čl. IV** **Výška nájomného**

1. Majetok obce sa prenecháva za nájomné vo výške v akej sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci, okrem:
  - a. hnuťnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 eur,
  - b. nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci,
  - c. prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov.
2. V závislosti od miery inflácie obec upraví ročnú výšku nájomného o mieru inflácie vyhlásenú k 31. decembru predchádzajúceho roku v prípade, ak je miera inflácie vyššia ako .... %, pričom úprava nájomného sa vykoná formou písomného dodatku k nájomnej zmluve.

#### **Čl. V** **Nájom majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa**

1. Zámer obce prenechať majetok do nájmu týmto spôsobom musí byť zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom na úradnej tabuli obce a na internetovej stránke obce, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.
2. Dôvod hodný osobitného zreteľa musí byť vždy zdôvodnený. Za dôvody hodné osobitného zreteľa môžu byť posudzované najmä nájmy:
  - a. nehnuteľného majetku na sociálne alebo charitatívne účely,
  - b. nehnuteľného majetku na osvetové, kultúrne alebo športové účely,
  - c. nehnuteľného majetku na iné verejnoprospešné účely,
  - d. nájmy pre potreby občianskych združení, záujmových združení a nájmy na neziskovú činnosť.

3. O nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

## **Čl. VI**

### **Uzatvorenie nájomnej zmluvy**

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom majetku obce sú súčasťou nájomnej zmluvy, ktorá musí mať písomnú formu.
2. Záujemca o nájom (užívanie) majetku obce je povinný podať písomnú žiadosť o uzatvorenie nájomnej zmluvy a doručiť ju do podateľne obecného úradu.
3. Záujemca k žiadosti pripojí:
  - a. fyzická osoba – výpis zo živnostenského registra, doklad preukazujúci živnostenské oprávnenie, originál plnej moci (v prípade zastúpenia inou osobou na základe plnej moci),
  - b. právnická osoba – výpis z obchodného registra, resp. iný doklad preukazujúci právnu subjektivitu právnickej osoby (v prípade právnickej osoby, ktorá sa nezapisuje do obchodného registra), originál plnej moci (v prípade zastúpenia inou osobou na základe plnej moci).
4. Pred uzatvorením nájomnej zmluvy so záujemcom je potrebné zabezpečiť stanovisko komisie nakladania s majetkom a stanovisko finančnej komisie k navrhovanému nájomnému vzťahu. Stanoviská zabezpečí odbor majetku obecného úradu.
5. Návrh zmluvy predkladá žiadateľovi obec. Navrhnuté zmluvné podmienky musia byť v súlade so všeobecne záväznými právnymi predpismi, Zásadami hospodárenia s majetkom obce a s týmito Zásadami.
6. Nájomná zmluva obsahuje najmä:
  - a. názov a číslo zmluvy,
  - b. odkaz na právny predpis, podľa ktorého sa zmluva uzatvára,
  - c. predmet zmluvy,
  - d. označenie prenajímateľa s identifikačnými údajmi,
  - e. označenie nájomcu s identifikačnými údajmi,
  - f. účel nájmu,
  - g. dobu trvania nájmu,
  - h. výmeru nehnuteľnosti a výmeru, resp. plochu prenajímanej časti, resp. počet/množstvo prenajatých vecí,
  - i. výšku nájomného,
  - j. splatnosť nájomného a spôsob jeho úhrady,
  - k. zmluvné pokuty za omeškanie nájomcu s úhradou nájomného,
  - l. podmienky skončenia nájomného vzťahu,
  - m. dôvody pre možnosť obce odstúpenia od zmluvy,
  - n. nadobudnutie účinnosti zmluvy v súlade s účinnosťou povinne zverejňovaných zmlúv v zmysle ust. § 47a Občianskeho zákonníka,
  - o. ďalšie podmienky, napríklad:
    - i. záväzok nájomcu užívať majetok len na dohodnutý účel,
    - ii. možnosť nájomcu prenechať majetok do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom obce,
    - iii. možnosť nájomcu vykonávať stavebné úpravy len so súhlasom obce.
7. Nájomné zmluvy podpisuje starosta obce.

## **Čl. VII**

### **Povinnosti nájomcu**

1. Nájomca je povinný najmä:
  - a. zabezpečiť funkčnosť a vzhľad prenajatého majetku údržbou v úzkej súčinnosti s vlastníkom,
  - b. uhrádzať náklady spojené s obvyklým udržiavaním predmetu nájmu,
  - c. oznámiť bez zbytočného odkladu prenajímateľovi potrebu opráv, ktoré má prenajímateľ urobiť, a umožniť vykonanie týchto i iných nevyhnutných opráv; inak nájomca zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením povinnosti vznikla,
  - d. znášať obmedzenie v užívaní prenajatej veci v rozsahu potrebnom na vykonanie opráv a udržiavanie veci,
  - e. starať sa o to, aby na predmete nájmu nevznikla škoda,
  - f. bezodkladne vyrozumieť prenajímateľa o vzniku havárie v prenajatých priestoroch,
  - g. zabezpečiť vývoz odpadu v zmysle platných predpisov a všeobecne záväzných nariadení obce,
  - h. .... .
2. Zapracovanie vyššie uvedených povinností nájomcu do písomného vyhotovenia nájomnej zmluvy zabezpečí, v závislosti od charakteru predmetu nájmu a nájomného vzťahu, príslušný odbor obecného úradu, ktorý je spracovateľom nájomnej zmluvy.

## **Čl. VIII**

### **Záverečné ustanovenia**

1. Tieto Zásady sú záväzné pre nakladanie s majetkom obce, s ktorým hospodári obec, ako aj pre nakladanie s majetkom obce, ktorý bol zverený do správy správcovi majetku obce.
2. Tieto Zásady sa nevzťahujú na hospodárenie s nájomnými bytmi, ktoré sa spravujú osobitnými zásadami.
3. Tieto Zásady boli schválené uznesením obecného zastupiteľstva č. .... zo dňa ..... a nadobúdajú účinnosť dňom .....
4. Zmeny a doplnenia týchto Zásad podliehajú schváleniu obecným zastupiteľstvom.

.....  
starosta obce

## **OBEC VYSOKÁ PRI MORAVE**

### **SMERNICA OBCE K ROZÚČTOVANIU NÁKLADOV ZA SLUŽBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU**

---

Obec Vysoká pri Morave , v zmysle ust. § 11 ods. 4 písm. a) v spojení s ust. § 4 ods. 3 písm. a) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov vydáva túto smernicu k rozúčtovaniu nákladov za služby spojené s užívaním bytu (ďalej len „smernica“):

#### **Čl. I**

##### **Základné ustanovenia**

1. Predmetom tejto smernice je úprava úhrad služieb spojených s nájmom bytu v prípade nájomných zmlúv, ktorými obec prenecháva svoj nehnuteľný majetok (byt) do užívania iným osobám, pričom tento majetok sa nenachádza v bytovom dome uvedenom v bode 2 tohto článku smernice.
2. Predmetom tejto smernice je tiež stanovenie pravidiel pre rozúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním prenajímaných bytov vo vlastníctve obce, a to:
  - a. nákladov na dodávku tepla na vykurovanie,
  - b. nákladov na dodávku tepla na ohrev teplej vody,
  - c. nákladov na spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch,
  - d. nákladov na vodné,
  - e. nákladov na stočné.
3. Počet bytových jednotiek v bytovom dome podľa predchádzajúceho bodu je uvedený v prílohe č.1 tejto smernice.
4. Stanovenie pravidiel v bytovom dome podľa prílohy č.1 a podľa bodu 2 tohto článku je predmetom článkov III až V tejto smernice.

#### **Čl. II**

##### **Služby spojené s nájmom bytu**

1. Nájomca platí úhrady za služby spojené s nájmom bytu spravidla na základe zmluvy o poskytovaní služieb, ktorú uzatvorí s príslušným dodávateľom služby. V opačnom prípade, nájomca platí úhrady za služby spojené s nájmom bytu v zmysle uzatvorenej nájomnej zmluvy s obcou (resp. v zmysle výpočtového listu, ktorý je prílohou nájomnej zmluvy).
2. Pod službami spojenými s nájmom bytu sa rozumejú najmä:
  - a. dodávka elektrickej energie,
  - b. dodávka plynu,
  - c. spotreba vody - vodné, stočné, dažďové vody, odpadové vody,
  - d. dodávka tepla,
  - e. prenájom nádob komunálneho odpadu,
  - f. upratovanie,
  - g. drobná údržba.

3. Predpísané zálohy za služby podľa nájomnej zmluvy obec zúčtuje po uplynutí príslušného kalendárneho roku, a to do 30. dní odo dňa doručenia faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb/energií.
4. V prípade, že je nájom ukončený ktoroukoľvek zo zmluvných strán, a to v priebehu kalendárneho roku, obec zúčtuje zálohy za služby do 30. dní odo dňa doručenia faktúr od dodávateľov jednotlivých služieb/energií.

### **Čl. III**

#### **Náklady na dodávku tepla na vykurovanie Náklady na dodávku tepla na ohrev teplej vody**

1. Náklady na výrobu tepla v každej kotolni pozostávajú z:
  - a. nákladov na nákup plynu,
  - b. nákladov na spotrebu elektrickej energie v kotolni,
  - c. nákladov na servis, prevádzku a údržbu kotolne.
2. Každý vchod nachádzajúci sa v bytovom dome má vlastnú plynovú kotolňu, ktorá je vybavená samostatným plynomerom.
3. Každá kotolňa je vybavená:
  - a. samostatným vodomerom na meranie množstva studenej vody na ohrev teplej vody,
  - b. samostatným podružným elektromerom na meranie spotreby elektrickej energie kotolne,
  - c. samostatným meračom tepla na meranie spotreby tepla pre ohrev teplej vody.
4. Každý byt nachádzajúci sa v bytovom dome je vybavený:
  - a. vodomerom na meranie spotreby studenej vody a teplej vody,
  - b. elektronickým meračom nákladov na vykurovanie, ktoré sú umiestnené na každom vykurovacom telese.
5. Celkové náklady na dodávku tepla (vykurovanie) z kotolne budú stanovené ako rozdiel celkových nákladov na výrobu tepla a nákladov na výrobu teplej vody.
6. Náklady podľa predchádzajúceho bodu tohto článku smernice budú následne rozúčtované medzi jednotlivé byty.
7. Celkové náklady na teplo na výrobu teplej vody pre jednotlivé byty nachádzajúce sa v bytovom dome budú stanovené z celkových nákladov na výrobu tepla z kotolne v pomere nameraného množstva tepla na merači na ohrev teplej vody k fakturovanému množstvu tepla v plyne.
8. Náklady podľa predchádzajúceho bodu tohto článku smernice budú následne rozúčtované medzi jednotlivé byty v zmysle vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla.

**Čl. IV**  
**Náklady na vodné a stočné**

1. Náklady na vodné budú rozúčtované na jednotlivé byty podľa stavu bytových vodomeroov.
2. Náklady na stočné budú rozúčtované v závislosti od počtu osôb v byte, a to so zreteľom na cenu dohodnutú medzi obcou a vodárenskou spoločnosťou.

**Čl. V**  
**Náklady na spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch**

1. Od spoločného elektromera sa odpočítajú náklady na spotrebu elektrickej energie v kotolni a takto určené náklady sa rozúčtujú medzi jednotlivé byty.

**Čl. VI**  
**Záverečné ustanovenia**

1. Táto smernica je záväzná pre nakladanie s majetkom obce, s ktorým hospodári obec, ako aj pre nakladanie s majetkom obce, ktorý bol zverený do správy správcovi majetku obce.
2. Táto smernica bola schválená uznesením obecného zastupiteľstva č..... /..... /7/2020 zo dňa 08.12.2020.
3. Zmeny a doplnenia tejto smernice podliehajú schváleniu obecným zastupiteľstvom.
4. Smernica sa uplatňuje na rozúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytu na obdobie počnúc rokom 2021.

.....  
starosta obce



## Príloha č.1

ZOZNAM BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV PATRIACICH OBCI VYSOKÁ PRI MORAVE						
P.č.	Nehnutelnosť		popis bytu		list vlastníctva	popis
			m <sup>2</sup> /miestnosti			
	názov	adresa (obec, PSČ , ulica, súpisné číslo)	m <sup>2</sup>	počet miestnosti		
1	Učiteľská bytovka s.č. 21	Hlavná 21, Vysoká pri Morave 90066	29	2	878	byt č. 1
2	Učiteľská bytovka s.č. 21	Hlavná 21, Vysoká pri Morave 90066	29	2	878	byt č.2
3	Učiteľská bytovka s.č. 21	Hlavná 21, Vysoká pri Morave 90066	29	2	878	byt č.3
4	Učiteľská bytovka s.č. 21	Hlavná 21, Vysoká pri Morave 90066	29	2	878	byt č.4
5	Kultúrny dom s.č. 185	Hlavná 185 Vysoká pri Morave 90066.	30	2	4158	byt správcu
6	Kultúrny dom s.č. 185	Hlavná 185 Vysoká pri Morave 90066.		1	4158	nebytový priestor
7	soc. budova-športový štadión s.č. 218	Hlavná 218 Vysoká pri Morave 90066.		1	878	byt správcu
8	stavba -stará ZŠ s.č. 182	Hlavná 182 Vysoká pri Morave 90066.		3	878	byt na poschodí
9	Dom služieb s.č. 177	Hlavná 177, Vysoká pri Morave 90066.	30	1	878	nebytový
10	Dom služieb s.č. 177	Hlavná 177, Vysoká pri Morave 90066.	33	1	878	nebytový