

Zásady hospodárenia s majetkom Mesta Komárno

Mestské zastupiteľstvo v Komárne v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a v súlade s § 9 ods. 1 zákona SNR č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

u r č u j e

Zásady hospodárenia s majetkom Mesta Komárno

ČLÁNOK I ÚVODNÉ USTANOVENIA

§ 1

Základné ustanovenia

1. Mesto Komárno (ďalej len mesto) je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky, je právnickou osobou, ktorá za podmienok stanovených zákonom a týmito Zásadami hospodárenia s majetkom Mesta Komárno (ďalej len zásady) samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami.
2. Tieto zásady sa vzťahujú na hospodárenie a nakladanie s majetkom vo vlastníctve mesta.

§ 2

Predmet úpravy

1. Tieto zásady upravujú:
 - a) základné princípy pri hospodárení a nakladaní s majetkom mesta,
 - b) práva a povinnosti mesta a jeho orgánov pri hospodárení a nakladaní s majetkom vo vlastníctve mesta,
 - c) spôsob a podmienky zverenia a odňatia majetku mesta do správy správcu,
 - d) spôsob a podmienky nadobudnutia nehnuteľných a hnutel'ných vecí do majetku mesta,
 - e) spôsob a podmienky prevodu vlastníctva majetku mesta na iné právnické a fyzické osoby,
 - f) spôsob, podmienky a postup pri prenechaní majetku mesta do dočasného užívania iným právnickým a fyzickým osobám,
 - g) podmienky zriadenia práv k cudzím veciam,
 - h) podmienky nakladania s pohľadávkami, záväzkami mesta, s finančnými prostriedkami a cennými papiermi,
 - i) dispozičné oprávnenia orgánov mesta pri nakladaní s majetkom mesta.
2. Tieto zásady sa nevzťahujú na postup pri predaji a prenájme bytov vo vlastníctve mesta a na riešenie neplatičstva v mestských bytoch. Tieto postupy sú upravené osobitnými všeobecne záväznými nariadeniami Mesta Komárno.

§ 3 Princípy

1. Úlohou mesta je starostlivosť o všestranný rozvoj jeho územia a o potreby jeho obyvateľov, a správa jeho majetku, a to v obhájiteľnom záujme seba a jeho obyvateľov.
2. Orgány mesta rozhodujú a uskutočňujú všetky úkony týkajúce sa hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi, so zákonmi a s inými všeobecne záväznými právnymi predpismi, verejným poriadkom, princípmi, na ktorých spočívajú tieto zásady, s medzinárodnoprávnymi záväzkami Slovenskej republiky, ktoré majú prednosť pred zákonom, judikatúrou Európskeho súdu pre ľudské práva a Súdneho dvora Európskej únie, a to s trvalým zreteľom na hodnoty, ktoré sú nimi chránené tak, že konajú s nevyhnutnou čestnosťou, s potrebnými znalosťami a starostlivosťou ako čestný, rozumný a starostlivý hospodár, a to v obhájiteľnom záujme seba a obyvateľov mesta.
3. Ak sa konanie orgánov mesta nedá rozhodnúť a uskutočniť na základe výslovného ustanovenia týchto zásad, posúdi sa podľa ustanovenia týchto zásad alebo zákona, všeobecne záväzného právneho predpisu alebo verejného poriadku, ktorý upravuje konanie čo do obsahu a účelu najbližšiu posudzovanému konaniu. Ak takého ustanovenia niet, orgány mesta rozhodujú a uskutočňujú všetky úkony týkajúce sa hospodárenia a nakladania s majetkom mesta, podľa normy, ktorú by zvolili, ak by boli sami zákonodarcom, a zároveň čestným, rozumným a starostlivým hospodárom, a to s prihliadnutím na princípy všeobecnej starostlivosti a princípy, na ktorých spočívajú tieto zásady tak, aby výsledkom bolo rozumné usporiadanie vzťahov zohľadňujúce stav a poznatky právnej a ekonomickej náuky.
4. Úlohou mesta je predchádzať kríze, najmä ozdravnému režimu a nútenej správe.¹
5. Úlohou mesta je nehnuteľný majetok mesta zvelaďovať, chrániť a zhodnocovať.

§ 4 Základné pojmy

1. **Majetok mesta** tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve mesta podľa zákona o majetku obcí, alebo ktoré nadobudne mesto do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky na základe zákona o majetku obcí, podľa osobitného predpisu, alebo vlastnou činnosťou.
2. **Správcom majetku** mesta sa rozumie rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená mestom podľa osobitného predpisu², ktorej bol konkrétny a

¹ § 19 zákona č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov

² zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov

vymedzený majetok mesta zverený do správy, aby s ním riadne hospodárila.

3. **Správa majetku** mesta je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku, ktorú mu mesto zverilo do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou.
4. **Mestské organizácie** sú rozpočtové a príspevkové organizácie, ktoré mesto zriaďuje na plnenie svojich úloh v rozsahu svojej pôsobnosti, v súlade s platnou právnou úpravou.
5. **Prebytočný majetok** mesta je majetok, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť mestu alebo mestským organizáciám na plnenie úloh v rámci predmetu ich činnosti alebo v súvislosti s ňou.
6. **Neupotrebitelný majetok** mesta je majetok, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie, poškodenie, zastaranosť alebo nevhodnosť v prevádzke nemôže slúžiť svojmu účelu. Za neupotrebitelný majetok sa považujú aj budovy a stavby, ktoré nemožno premiestniť, a ktoré je potrebné odstrániť v dôsledku plánovanej výstavby, prestavby, rozšírenia objektu alebo rozhodnutia stavebného úradu.
7. **Nepripustným majetkom** je
 - a) majetok mesta určený na základe zoznamu mesta, ktorý schvaľuje mestské zastupiteľstvo, na návrh primátora alebo poslanca,
 - b) majetok mesta (nehnutelný) určený platným územným plánom mesta ako:
 1. plochy verejnoprospešných stavieb,
 2. zeleň sídla,
 3. krajinská zeleň,
 4. cestná sieť (súčasný aj navrhovaný stav),
 5. plochy pevností a pevnostného systému,
 6. mestské centrum / polyfunkčné územie mestského centra, alebo
 7. inak označené územie funkčne zodpovedajúce týmto územiám.
8. **Obmedzeným majetkom** je
 - a) majetok mesta určený na základe zoznamu mesta, ktorý schvaľuje mestské zastupiteľstvo, na návrh primátora,
 - b) majetok mesta, ktorý tvorí príslušenstvo neprípustného majetku,
 - c) majetok mesta určený platným územným plánom mesta ako:
 1. plochy verejnoprospešných stavieb,
 2. zeleň sídla
 - d) majetok mesta, ktorý môže predstavovať významnú alebo strategickú investíciu.
9. **Konaním s odbornou starostlivosťou** sa na účely týchto zásad rozumie konanie so starostlivosťou primeranou funkciou alebo postaveniu konajúcej osoby po zohľadnení všetkých dostupných informácií, ktoré sa týkajú alebo môžu mať vplyv na jej konanie.
10. **Zabezpečovacím právom** sa na účely týchto zásad rozumie záložné právo, zádržné právo, zabezpečovací prevod práva a zabezpečovací prevod pohľadávky vrátane iných práv, ktoré majú podobný obsah a účinky.

ČLÁNOK II HOSPODÁRENIE S MAJETKOM MESTA

§ 5 Hospodárenie s majetkom mesta

1. Mesto je povinné hospodáriť so svojim majetkom v prospech rozvoja mesta a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.
2. Majetok mesta sa má zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať a podľa možností vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať. Za týmto účelom sú predovšetkým orgány mesta (mestské zastupiteľstvo, primátor mesta) a správcovia povinní najmä:
 - a) udržiavať a užívať majetok mesta,
 - b) chrániť majetok mesta pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
 - c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku mesta vrátane včasného uplatňovania svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,
 - d) viesť majetok mesta v predpísanej evidencii a účtovníctve,
 - e) vykonávať inventarizáciu majetku mesta, záväzkov a rozdielu majetku a záväzkov,
 - f) poistiť majetok mesta v takom rozsahu a na také riziká, aby bolo poistenie účelné.
3. Podmienky hospodárenia s majetkom mesta, ku ktorému vykonáva činnosti obdobné správe iná právnická osoba ako správca, sa upravia v príslušnej zmluve.
4. Hospodárenie s majetkom mesta, ktorý nie je vo výlučnom vlastníctve mesta, ale je v spoluvlastníctve mesta s inou fyzickou alebo právnickou osobou, bude upravené osobitnou dohodou o spôsobe hospodárenia uzatvorenou medzi mestom a treťou osobou ako spoluvlastníkom.

§6 Evidencia a inventarizácia majetku

1. Majetok mesta sa eviduje, účtuje a inventarizuje v zmysle osobitného predpisu³.
2. Podrobný postup na vykonávanie inventarizácie majetku mesta určuje primátor mesta internou smernicou.

ČLÁNOK III SPRÁVA MAJETKU MESTA

§ 7 Správca

1. Mesto môže hospodáriť so svojim majetkom prostredníctvom správcu majetku mesta.

³ Zákon č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

2. Za účelom správy majetku môže mesto zriadiť svoju rozpočtovú alebo príspevkovú organizáciu podľa osobitného predpisu⁴.
3. Správca ako subjekt hospodárenia s majetkom mesta je oprávnený a povinný majetok mesta držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky a nakladať s ním v súlade s osobitným zákonom⁵ a týmito zásadami.
4. Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom mesta.
5. Správca vykonáva právne úkony pri správe majetku mesta v mene mesta. Správca koná v mene mesta pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku mesta, ktorý spravuje.
6. O zriadení správcu, o zverení majetku mesta do správy správcovi alebo o odňatí správy majetku mesta správcovi rozhoduje mestské zastupiteľstvo.

§8

Zverenie majetku mesta do správy správcu

1. Správa majetku mesta vzniká
 - a) zverením majetku mesta do správy správcu,
 - b) prevodom správy majetku mesta,
 - c) nadobudnutím majetku do vlastníctva mesta vlastnou činnosťou správcu.
2. Majetok mesta zverený do správy určí mesto pri zriadení správcu v zriaďovacej listine. Mesto môže v súlade s týmito zásadami správcovi zveriť do správy ďalší majetok mesta alebo odňať správu majetku mesta, pričom na uvedené úkony je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva.
3. Mesto zveruje majetok mesta do správy správcovi bezodplatne.
4. Zverenie majetku mesta do správy sa vykonáva výlučne písomnou formou, a to zmluvou o odovzdaní a prevzatí majetku mesta do správy alebo zmluvou o prevode správy alebo zmluvou o zámene správy. Zmluva o odovzdaní a prevzatí majetku mesta do správy, zmluva o prevode správy a zmluva o zámene správy musí okrem všeobecných náležitostí obsahovať aj:
 - a) určenie predmetu prevodu, presný a podrobný zoznam majetku,
 - b) účel využitia zvereného majetku mesta,
 - c) hodnotu zvereného majetku mesta podľa údajov účtovnej evidencie,
 - d) súvisiace majetkové práva a záväzky, ku dňu vzniku alebo prevodu správy,
 - e) dátum, ku ktorému sa majetok zveruje do správy,
 - f) číslo uznesenia mestského zastupiteľstva, ktorým bolo zverenie schválené.
5. Zápis správy nehnuteľného majetku do katastra nehnuteľností je povinný

⁴ zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov

⁵ § zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

zabezpečiť správca v lehote do dvoch mesiacov odo dňa zverenia, ak je zverený majetok predmetom evidencie katastra nehnuteľností.

6. Na zriadenie záložného práva k majetku mesta alebo na jeho iné zaťaženie správcom je potrebný súhlas mestského zastupiteľstva.

§ 9

Odňatie majetku mesta zo správy správcu a zánik správy

1. Mesto môže odňať majetok mestským organizáciám, ktoré zriadilo:
 - a) ak organizácia porušuje povinnosti stanovené týmito zásadami,
 - b) ak ide o majetok:
 1. ktorý je pre organizáciu prebytočný alebo neupotrebitelný,
 2. ktorý mesto potrebuje vo verejnom záujme,
 3. ktorý mesto potrebuje na plnenie prenesených úloh štátnej správy,
 4. ktorý chce mesto prenajať, predať alebo vložiť ako vklad.
2. Správa majetku mesta zvereného správcovi zaniká:
 - a) odňatím majetku mesta zvereného do správy správcu,
 - b) zrušením, zlúčením, rozdelením, splynutím správcu na základe uznesenia mestského zastupiteľstva,
 - c) prevodom alebo zámenou správy majetku mesta.
3. Zánik správy majetku mesta sa v súlade s uznesením mestského zastupiteľstva vykoná písomnou zmluvou.

§10

Výkon správy

1. Mesto môže poveriť výkonom správy majetku mesta alebo majetku v dočasnom užívaní mesta, obchodnú spoločnosť založenú mestom alebo inú právnickú osobu. K výkonu správy sa uzatvára zmluva podľa Obchodného zákonníka (výlučne písomnou formou), ktorá obsahuje najmä účel využitia majetku, čas trvania výkonu správy a práva a povinnosti zmluvných strán. Pri výkone správy sa riadi správcou zmluvou, týmito zásadami a ďalšími predpismi, ktoré platia pri nakladaní s majetkom mesta a majetkom zvereným mestu do dočasného užívania.
2. Uzatvorenie zmluvy o výkone správy podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom.

ČLÁNOK IV

NADOBÚDANIE VLASTNÍCTVA MAJETKU MESTA

§ 11

Nadobúdanie vecí do vlastníctva mesta

1. Mesto môže nadobúdať majetok:
 - a) zákonným prechodom z vlastníctva štátu do majetku mesta,

- b) prevodom z vlastníctva štátu,
 - c) kúpou,
 - d) zámenou,
 - e) vydržaním,
 - f) darovaním,
 - g) dedením zo závetu,
 - h) úročením a iným zhodnocovaním,
 - i) vlastnou podnikateľskou činnosťou,
 - j) vlastnou investičnou činnosťou,
 - k) vlastnou činnosťou mestských organizácií,
 - l) prípadne iným spôsobom ustanoveným právnym predpisom.
2. Nadobudnutie vlastníctva do majetku mesta sa môže vykonať bezodplatne alebo odplatne za primeranú cenu, spravidla vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom.
 3. Nadobúdanie vlastníctva nehnuteľného majetku podlieha vždy schváleniu mestským zastupiteľstvom bez ohľadu na jeho obstarávaciu cenu, okrem nadobudnutia majetku spôsobom uvedeným v ods. 1 tohto článku pod písm. a).

ČLÁNOK V PREVODY VLASTNÍCTVA MAJETKU MESTA

§ 12 Všeobecné ustanovenia

1. Prevod vlastníctva nehnuteľného majetku podlieha vždy schváleniu mestským zastupiteľstvom. Ak tieto zásady alebo osobitný zákon⁶ neustanovuje inak, na prevod vlastníctva z majetku mesta nie je právny nárok.
2. Nepripustný majetok definovaný v § 4 ods. 7 týchto Zásad je z prevodu vlastníctva z majetku mesta vylúčený.
3. Mesto z vlastného podnetu alebo na základe mestským zastupiteľstvom schválenej žiadosti fyzickej osoby alebo právnickej osoby zverejní zámer predať svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovej stránke mesta a v regionálnej tlači; na schválenie žiadosti nie je právny nárok.
4. Žiadosť fyzickej osoby alebo právnickej osoby o prevod majetku mesta bude predložená na rokovanie mestského zastupiteľstva v prípade, ak:
 - prevod nie je v rozpore s územným plánom mesta,
 - netýka sa majetku, ktorý je vylúčený z prevodu vlastníctva z majetku mesta,
 - žiadateľ nemá žiadne záväzky voči mestu a mestským organizáciám.
5. Ak žiadateľ o prevod majetku mesta nebude súhlasiť s výškou odplaty stanovenej príslušným orgánom, orgány mesta sa žiadosťou toho istého žiadateľa na rovnaký predmet prevodu, nie sú povinné sa zaoberať a to minimálne 12 mesiacov odo dňa

⁶ Napr. zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

schválenia uznesenia, ktoré žiadateľom nebolo akceptované.

6. Ak kupujúci nepodpíše kúpnu zmluvu do 120 dní odo dňa schválenia predaja nehnuteľností mestským zastupiteľstvom, uznesenie mestského zastupiteľstva, ktorým bol schválený predaj, stráca účinnosť 120-tým dňom odo dňa schválenia predaja, ak mestské zastupiteľstvo nerozhodne pred uplynutím lehoty inak.
7. Zmluva alebo dohoda, ktorou dochádza k prevodu vlastníctva z majetku mesta, okrem ostatných náležitostí, spravidla obsahuje ustanovenia upravujúce
 - a) výhradu vlastníctva, podľa ktorej má vlastníctvo z majetku mesta prejsť na nadobúdateľa až po zaplatení ceny,
 - b) predkupné právo, podľa ktorého sa k nehnuteľnosti, najmä ktorá predstavuje obmedzený majetok zriaďuje predkupné právo (in rem) v prospech mesta,
 - c) zákaz prevodu práv a povinností zo zmluvy, najmä zákaz postúpenia pohľadávky bez predchádzajúceho súhlasu mesta,
 - d) limitácia náhrady škody, podľa ktorej mesto zodpovedá za škodu maximálne do výšky odplaty, a podľa ktorej mesto zodpovedá len za skutočnú škodu, neuhrádza ušlý zisk.

§13

Stanovenie minimálnej odplaty pri prevode vlastníctva

1. Ak tieto zásady alebo osobitný zákon neustanovuje inak, prevody vlastníctva z majetku mesta sa musia vykonať odplatne, najmenej za cenu stanovenú podľa metód a postupov upravených týmito zásadami; ak sa prevody vlastníctva majetku mesta vykonávajú zámenou, hodnota zamieňanej veci alebo práva nesmie byť nižšia ako cena stanovená podľa metód a postupov upravených týmito zásadami.
2. Ak tieto zásady alebo osobitný zákon neustanovuje inak pri prevode majetku sa minimálna odplata stanoví nasledovne:
 - a) pri pozemkoch s výmerou do 100 m² vrátane – 100% z ceny pozemku podľa platnej Bodovej diferenciácie územia mesta Komárno (BDÚ),
 - b) pri pozemkoch nad 100 m² - ako cena vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej podľa osobitného predpisu⁷, t. j. znaleckým posudkom, ktorý vypracuje znalec alebo znalecký ústav určený mestom,
 - c) pri pozemku zastavaného stavbou a príľahlej plochy v prípade prevodu podľa § 18 týchto Zásad do vlastníctva vlastníka stavby cena je stanovená vo výške 100% z ceny pozemku podľa platnej Bodovej diferenciácie územia mesta Komárno (BDÚ),

⁷ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

- d) pri stavbách - ako cena vo výške všeobecnej hodnoty stanovenej podľa osobitného predpisu⁸, t. j. znaleckým posudkom, ktorý vypracuje znalec alebo znalecký ústav určený mestom,
 - e) pri hnutelných veciach – za cenu vo výške stanovenej znaleckým posudkom, ktorý vypracuje znalec alebo znalecký ústav určený mestom.
3. Ak iniciatíva na odkúpenie nehnuteľného majetku mesta vychádza od fyzickej osoby alebo právnickej osoby (ďalej len „žadateľ“) a na stanovenie kúpnej ceny 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 zaplataenie nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku žiadateľovi. Ak žiadosť žiadateľa na odkúpenie nehnuteľného majetku ako prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa nebude mestským zastupiteľstvom schválená, žiadateľ nemá nárok na vrátenie uhradených nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku.

§ 14

Spôsoby prevodu

1. Spôsob prevodu vlastníctva majetku mesta určuje mestské zastupiteľstvo v súlade s osobitným predpisom⁵.
2. Zmluvný prevod majetku mesta sa vykonáva:
 - a) na základe obchodnej verejnej súťaže podľa osobitného predpisu⁹,
 - b) dobrovoľnou dražbou uskutočnenou podľa osobitného predpisu¹⁰,
 - c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu⁷, pokiaľ všeobecná hodnota majetku nepresiahne 40 000 eur.
3. Spôsoby prevodu uvedené v odseku 2. sa nepoužijú v týchto osobitných prípadoch prevodu:
 - a) povinný prevod podľa osobitného predpisu¹¹,
 - 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 práva¹²,
 - d) prevod hnutelnej veci, ktorej zostatková hodnota je nižšia ako 3 500 eur,
 - e) prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
 - f) prevod nehnuteľného majetku do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako forma investičnej pomoci¹³.

⁸ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

⁹ § 281 až 288 Obchodného zákonníka

¹⁰ Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

¹¹ Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

¹² Napr. § 140 Občianskeho zákonníka

¹³ § 17 ods. 1 písm. f) zákona č. 112/2018 Z.z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch

§ 15

Podmienky a pravidlá pri prevodoch 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 predať majetok, spôsob predaja a podmienky OVS na svojej webovej stránke, úradnej tabuli a v regionálnej tlači.
5. Vyhodnotenie OVS vykoná Odborná komisia na vyhodnotenie súťažných návrhov. Členov Odbornej komisie na vyhodnotenie súťažných návrhov schvaľuje mestské zastupiteľstvo, organizátorov OVS menuje primátor. Členovia Odbornej komisie sú poslanci mestského zastupiteľstva, pričom aspoň 1 člen Odbornej komisie je z príslušnej odbornej komisie pre rozvoj mesta 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. 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.
7. 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
k) podpísaný návrh kúpnej zmluvy.
8. Výber najvhodnejšieho návrhu vykoná Odborná komisia pre vyhodnotenie obchodnej verejnej súťaže podľa kritérií hodnotenia stanovených mestským zastupiteľstvom v podmienkach OVS.
 9. 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.
 10. 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.
 11. O priebehu obchodnej verejnej súťaže sa na ďalšie rokovanie mestského zastupiteľstva predloží správa, spolu so Zápisnicou o priebehu obchodnej verejnej súťaže s návrhom na schválenie výsledku OVS.
 12. Na základe Zápisnice o priebehu obchodnej verejnej súťaže a následného schválenia výsledku OVS mestským zastupiteľstvom uzatvorí sa zmluva s uchádzačom, ktorého návrh bol vybraný za najvhodnejší.
 13. Písomné oznámenie o vybratí najvhodnejšieho návrhu oznámi vyhlasovateľ všetkým navrhovateľom v stanovenej lehote.
 14. Vyvolávacia cena je stanovená v zmysle § 13 ods. 2 týchto zásad. Cena prevodu je stanovená dohodou podľa výsledkov OVS.
 15. Všetky náklady spojené s prevodom vlastníctva, so zabezpečením podkladov a so zápisom vlastníckych práv znáša kupujúci.

§ 16 Dobrovoľná dražba

1. Na prevod majetku Mesta Dražbou sa vzťahuje osobitný zákon¹⁴.
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 predať majetok mesta dobrovoľnou dražbou, primátor mesta poverí vykonaním dobrovoľnej dražby subjekt, ktorý túto činnosť vykonáva ako svoj predmet podnikania.

¹⁴ Zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

§ 17 **Priamy predaj**

1. Mesto môže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, len ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu¹⁵ 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. 6 písm. a) až g) Zákona o majetku obcí.
4. Všeobecná hodnota majetku je stanovená podľa § 13 ods. 2. týchto zásad. Cena prevodu je stanovená podľa výsledkov priameho predaja, ktorá je zároveň aj najvyšším podaním.
5. Všetky náklady spojené s prevodom vlastníctva, so zabezpečením podkladov a so zápisom vlastníckych práv znáša kupujúci.

§ 18 **Podmienky prevodu vlastníckeho práva k pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou**

1. Prevod vlastníctva k pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy je možný len za podmienky, že prevod nie je v rozpore s územným plánom mesta Komárno.
2. Príľahlou plochou sa rozumie plocha, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa a svojou výmerou nepresahuje 20% výmery pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa, najviac však má výmeru 100 m².
3. Cena pozemku zastavaného stavbou a príľahlej plochy je stanovená v zmysle § 13 ods. 2 písm. c) týchto Zásad vo výške 100% z ceny pozemku podľa platnej Bodovej diferenciacie územia mesta Komárno (BDÚ).
4. Nadobúdateľom pozemku pod stavbou vrátane príľahlej plochy môže byť výlučne vlastník stavby.
5. Všetky náklady spojené s prevodom vlastníctva, so zabezpečením potrebných podkladov a so zápisom vlastníckych práv znáša kupujúci, t.j. vlastník stavby.

¹⁵ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

§ 19

Prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. **Prípado hodný osobitného zreteľa** je konkrétny prípad nakladania s majetkom mesta, pri ktorom by bolo neprimerane tvrdé postupovať v zmysle § 14 ods. 2 týchto zásad alebo by tým vznikli neprimerane vysoké náklady v porovnaní so zostatkovou hodnotou majetku mesta, s ktorým sa nakladá.
2. Ako dôvod hodný osobitného zreteľa môže byť posúdený najmä prevod vlastníctva:
 - a) pozemku, tvoriaceho jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa,
 - b) pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
 - c) pozemku, ktorý susedí s pozemkom žiadateľa, na ktorom je postavená stavba a takýto pozemok môže byť využívaný ako vstup, spevnená plocha, zeleň, predzáhradka, záhrada,
 - d) pozemkov pri zámene nehnuteľností,
 - e) pozemku pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku mesta,
 - f) nehnuteľnosti na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne, verejnoprospešné účely.

§ 20

Zámena majetku

1. K zámene majetku, ktorý je vo vlastníctve mesta, za iný majetok môže mesto pristúpiť výnimočne a to najmä z dôvodov:
 - majetok získaný zamieňaním má pre Mesto strategickú hodnotu, a bude slúžiť napr. na realizáciu rozvojových zámerov,
 - zámena je efektívnejšia ako iný spôsob naloženia s takýmto majetkom
2. Pri zámene majetku sa primerane použijú ustanovenia §9a ods.8 písm. e) Zákona o majetku obcí, pričom sa vždy prihliada k tomu, aby takýto postup nebol v rozpore s ustanoveniami týchto zásad.
3. Zámena nehnuteľného majetku vo vlastníctve mesta za hnutelný majetok je neprípustná.

§ 21

Darovanie majetku mesta

1. Darovanie nehnuteľného majetku mesta je neprípustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.
2. Mesto môže darovať hnutelný majetok, a to občianskym združeniam, nadáciám a iným organizáciám, ktoré poskytujú alebo zabezpečujú všeobecne prospešné služby v prospech obyvateľov mesta. Vo výnimočných prípadoch môže hnutelný majetok darovať aj fyzickej osobe, ktorá je občanom v hmotnej núdzi, v súlade s ustanoveniami príslušného právneho predpisu. Hnutelný majetok je možné darovať aj za účelom propagácie a prezentácie mesta.

ČLÁNOK VI DOČASNÉ UŽÍVANIE MAJETKU MESTA

§22

Dočasné užívanie majetku mesta inými právnickými alebo fyzickými osobami

1. Dočasným užívaním majetku mesta inými právnickými alebo fyzickými osobami sa rozumie prenájom alebo výpožička majetku mesta.
2. Mesto alebo správca môžu prenechať zmluvou o nájme alebo zmluvou o výpožičke iným právnickým alebo fyzickým osobám majetok mesta do užívania.
3. Školy a školské zariadenia s právnou subjektivitou sú povinné predložiť návrh zmluvy o nájme alebo výpožičke stavieb školských budov a miestností ako aj príslušných priestorov školy a školského zariadenia na schválenie orgánom mesta spôsobom ustanoveným týmito zásadami.

§ 23

Prenechanie majetku mesta do nájmu

1. O zámere mesta prenechať majetok do nájmu rozhoduje mestské zastupiteľstvo, primátor mesta, resp. riaditelia a vedúci mestských podnikov a organizácií, ktorých zakladateľom alebo zriaďovateľom je mesto v zmysle § 33 a 34 týchto zásad.
2. V prípade konkrétneho záujemcu o nájom nehnuteľného majetku mesta, tento musí podať písomnú žiadosť s povinnými prílohami:
 - a) aktuálna snímka z katastrálnej mapy s vyznačením predmetnej nehnuteľnosti,
 - b) kópia výpisu z obchodného, živnostenského, resp. z iného registra,
 - c) prehlásenie, že ku dňu podania žiadosti nemá žiadne záväzky po lehote splatnosti voči mestu a mestským organizáciám,
 - d) prehlásenie, že:
 - v prípade nájmu uhradí mestu náklady na vyhotovenie znaleckého posudku, prípadne geometrického plánu, pokiaľ ich vypracovanie zabezpečí mesto a taktiež poplatky súvisiace s návrhmi na zápis do katastra nehnuteľností,
 - v prípade, ak z vlastného rozhodnutia po schválení nájmu nepristúpi k uzavretiu zmluvy, uhradí mestu všetky skutočne vynaložené náklady za vyhotovenie znaleckého posudku, prípadne geometrického plánu, ako aj náklady na zverejnenie oznámenia priameho nájmu, resp. vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže v regionálnej tlači,
 - uhradí mestu všetky skutočne vynaložené náklady v prípade, ak od žiadosti odstúpi v priebehu jej vybavovania, alebo ak na základe jeho žiadosti bola vyhlásená obchodná verejná súťaž, resp. zverejnené oznámenie priameho nájmu (ďalej len súťaž) a súťaže sa z vlastného rozhodnutia nezúčastní, čím sa stane neúspešnou,
 - v prípade neúspešnej súťaže z dôvodu predloženia chybného súťažného návrhu a v prípade pretrvávajúceho záujmu o nájom nehnuteľnosti a po prípadnom schválení opakovanej súťaže orgánmi mesta, uhradí mestu aj ďalšie vynaložené náklady (napr. opakované zverejnenie v regionálnej tlači,

aktualizácia znaleckého posudku).

3. Žiadosť o nájom je predložená na vyjadrenie príslušnej odbornej komisii pre rozvoj mesta a finančnej komisii a následne na rokovanie mestskej rady a mestského zastupiteľstva. V prípade opakovanej žiadosti v tej istej veci bez uvedenia nových skutočností sa žiadosť predloží len na rokovanie mestskej rady a mestského zastupiteľstva.

§ 24

Postupy pri prenechaní majetku do nájmu

1. Ustanovenia § 15, 16 a 17 týchto zásad sa primerane použijú aj pri prenechaní majetku mesta do nájmu verejnou obchodnou súťažou, dražbou, priamym prenájmom, okrem:
 - a) nájmu hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
 - b) nájmu majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci,
 - c) nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhoduje mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou,
 - d) nájmu nehnuteľného majetku mesta registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci¹⁶.

§ 25

Určenie výšky nájomného

1. Ak tieto zásady alebo osobitný zákon neustanovujú inak, nájom sa musí dojednať odplatne najmenej za cenu stanovenú podľa metód a postupov upravených týmito zásadami.
2. Pri nájme verejnou obchodnou súťažou, dražbou a priamym prenájmom majetok sa prenecháva do nájmu najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel veci toho istého druhu alebo porovnateľné veci.
3. Obvyklá výška nájomného sa stanovuje:
 - a) v prípade poľnohospodárskych pozemkov výška nájomného pozostáva z obvyklej výšky nájomného za užívanie poľnohospodárskej pôdy zverejnenej okresným úradom v zmysle zákona č. 504/2003 Z. z. a z pevnej sumy 150,-eur/ha/rok,
 - b) v prípade ostatných pozemkov – 15 % z ceny pozemku podľa platnej Bodovej diferenciácie územia mesta Komárno (BDÚ),
 - c) pri nebytových priestoroch, stavbách na základe znaleckého posudku¹⁷ alebo na základe miestneho zisťovania aktuálnej situácii na trhu v závislosti od ponuky a dopytu. Miestne zisťovanie sa vykoná na základe vyjadrenia min. 2

¹⁶ § 17 ods. 1 písm. f) zákona č. 112/2018 Z.z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch

¹⁷ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

- realitných kancelárií, pričom o tomto zistení sa vyhotoví úradný záznam,
d) pri hnutelných veciach na základe znaleckého posudku¹⁸ alebo na základe miestneho zisťovania aktuálnej situácii na trhu v závislosti od ponuky a dopytu.

4. Ak iniciatíva na nájom majetku mesta vychádza od fyzickej osoby alebo právnickej osoby (ďalej len „žadateľ“) 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 zaplataenie nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku žiadateľovi. Ak žiadosť žiadateľa na nájom majetku ako prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa nebude schválená, žiadateľ nemá nárok na vrátenie uhradených nákladov za vyhotovenie znaleckého posudku.

§ 26

Nájom nebytových priestorov škôl a školských zariadení

1. Riaditelia škôl a školských zariadení môžu školské priestory dočasne prenechať na užívanie inému na základe zmluvy o nájme na účely, na ktoré sú stavebne určené a ktoré nie sú v rozpore s činnosťou a účelom školy alebo školského zariadenia:
 - a) priestory, ktoré nepotrebuje pre účely výchovnovzdelávacieho procesu,
 - b) iné priestory v čase mimo výchovno-vyučovacieho procesu.
2. Minimálna výška nájomného za prenájom:
 - a) kancelárskych priestorov: 24,8954 eur/ m²/rok;
 - b) skladových priestorov a garáží: 14,5969 eur/ m²/rok;
 - c) pre neštátne zdravotnícke organizácie: 24,8954 eur/rok/m²;
 - d) pre umiestnenie nápojových automatov: 99,58 eur/rok/m²;
 - e) telocviční: stanovuje podľa jednotlivých kategórií telocviční (**Príloha č. 1**)
 - f) plôch pre umiestnenie reklamných panelov:
 - maloplošné reklamy do 5 m² : 33,19 eur/rok;
 - strednoplošné reklamy do 10 m² : 82,98 eur/rok;
 - veľkoplošné reklamy nad 10 m² : 165,96 eur/rok.
3. Finančné prostriedky získané z celkového objemu nájmu všetkých školských priestorov sa použijú na:
 - a) zvýšenie úrovne výchovno-vzdelávacieho procesu vo výške 20%;
 - b) opravu, údržbu a zlepšenie stavu školských priestorov vo výške 80%.

§ 27

Prenájom objektov Ústrednej pevnosti v majetku mesta Komárno

1. Objekty Ústrednej pevnosti sú nehnuteľnými národnými kultúrnymi pamiatkami v majetku mesta Komárno. Ústrednú pevnosť tvorí tzv. Stará pevnosť a Nová pevnosť s ďalšími bývalými vojenskými objektmi (**Príloha č. 2**).

¹⁸ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty v znení neskorších predpisov

2. Nehnutelnosti Ústrednej pevnosti v Komárne sú nepredajné a v rámci areálu pamiatky ako celok zostávajú majetkom Mesta Komárno.
3. Dlhodobý prenájom na dobu určitú nebytových priestorov (resp. aj na bytové účely) je ohraničený najviac na 35 rokov, z čoho maximálne 5 rokov tvorí obdobie na čas určený pre rekonštrukčné práce t.j. realizáciu stavby pre novú funkciu prenajatého priestoru.
4. Nájomné sa stanovuje podľa typu priestorov nasledovne:
 - nájomné za 1 m² kazematných nebytových priestorov v opevnení je 10,- eur za rok,
 - nájomné za 1 m² priestorov v budove kasárne je 15,- eur za rok,
 - nájomné za 1 m² priestorov vo veliteľskej budove je 20,- eur za rok.Nájomník sa finančne podieľa na investíciách budovania infraštruktúry v areáli príslušnej časti pevnosti a na nákladoch prevádzky a údržby exteriérových priestorov pevnosti. Nájomné je splatné k 31.12. bežného roka. Ak nájomná zmluva je uzatvorená po 01.10.príslušného roka, nájomné je splatné k 31.12. nasledujúceho roka, ak sa zmluvné strany nedohodli inak.
5. Od podpísania nájomnej zmluvy plynie čas do 5 rokov, počas ktorých nájomník musí na základe schválenej projektovej dokumentácie zrealizovať na vlastné náklady rekonštrukciu a stavbu skolaudovať s užívacím povolením na účel, na ktorý si od mesta priestory prenajal.
6. Náklady, ktoré nájomca vynaložil na rekonštrukciu t.j. zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov sú po vydokladovaní započítateľné s nájomným za uplynulé obdobie počas doby nájmu 35 rokov. Zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov započítaním sa stáva vlastníctvom prenajímateľa. Náklady, ktoré by presiahli nájomné za dojednaný čas nájmu sú už bez nároku na započítanie s nájomným, resp. na uhradenie nájomcovi prenajímateľom. Technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov nezapočítané s nájomným, prechádza do vlastníctva prenajímateľa dňom ukončenia zmluvy.
7. Ak nájomca do 2 rokov nezačne so stavbou, prenajímateľ odstúpi od zmluvy s účinnosťou odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi pričom prenajímateľovi patrí nájomné za uplynulý čas nájmu . Ak nájomca neukončí a neskolauduje stavbu do 5 rokov s výnimkou prípadov, ak omeškanie s ukončením a s kolaudáciou stavby, nebolo preukázateľne zavinené nájomcom (napr. vyššia moc), prenajímateľ môže od zmluvy odstúpiť s účinnosťou odo dňa doručenia oznámenia o odstúpení nájomcovi pričom prenajímateľovi patrí nájomné za uplynulý čas nájmu. Náklady, ktoré nájomca vynaložil na rekonštrukciu t.j. zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov sú po vydokladovaní započítateľné s nájomným za uplynulý čas nájmu. Náklady, ktoré by presiahli nájomné za uplynulý čas nájmu sú už bez nároku na započítanie s nájomným, resp. na uhradenie nájomcovi prenajímateľom. Technické zhodnotenie prenajatých nebytových priestorov nezapočítané s nájomným, prechádza do vlastníctva prenajímateľa dňom ukončenia zmluvy.

8. Po uplynutí 35 rokov nájmu, resp. inej nižšej doby určitej, dojednanej v zmluve o nájme má prednostné právo ďalšieho nájmu pôvodný nájomník a zmluva sa môže predĺžiť na ďalšie obdobie.
9. Ak záujemca t.j. nájomník mieni vykonať rozsiahlu rekonštrukciu s použitím veľkých investícií, môže sa stavba rozdeliť do niekoľkých etáp a pre jednotlivé etapy budú podmienky platné osobitne. Rozdeliť stavby na etapy je možné len pri rekonštrukciách presahujúcich stavebné náklady nad 1.000.000,- eur.
10. Pri príprave a realizácii rekonštrukcie je nájomník povinný postupovať v zmysle príslušného právneho predpisu týkajúceho sa ochrany pamiatkového fondu. Náklady na vypracovanie všetkých stupňov projektovej dokumentácie v rátane príslušným pamiatkovým úradom predpísaných výskumov znáša nájomník.
11. Počas prípravy, realizácie rekonštrukcie a užívania objektu má nájomník právo neobmedzeného prístupu do areálu pevnosti, ktorý nie je zatiaľ verejne prístupný. Nájomník je povinný dodržiavať všetky bezpečnostné opatrenia a zodpovedá za bezpečnosť svoju ako aj osôb, ktoré sa v areáli pohybujú v súvislosti s užívaním objektu za účelom, na ktorý boli priestory prenajaté. Nájomník ja ďalej povinný objekt uzatvárať a starať sa o ochranu majetku a kultúrnych hodnôt pamiatky.
12. Podmienky užívania Ústrednej pevnosti – národnej kultúrnej pamiatky musia byť zakotvené v zmluve o nájme.
13. V prípade žiadostí o prenájom toho istého priestoru viacerými nájomcami doručené písomne na adresu Mestského úradu v Komárne sa výber nájomcu určí podľa poradia doručených žiadostí.
14. O prenájme rozhodne mestské zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov. Výnimky z týchto pravidiel môže schváliť mestské zastupiteľstvo iba v prípade, ak nie sú v rozpore so záujmami mesta.

ČLÁNOK VII PRÁVA K CUDZÍM VECIAM

§ 28 Zabezpečovacie právo

1. Ak to osobitný zákon pripúšťa, zabezpečovacie právo, najmä záložné právo, zádržné právo, zabezpečovací prevod práva alebo pohľadávky vrátane iných práv, ktoré majú podobný obsah a účinky, možno zriadiť len na majetok, ktorý mesto nadobúda za odplatu, ktorá sa má zabezpečiť zabezpečovacím právom.

§ 29 Vecné bremená

1. Na nehnuteľnom majetku mesta sa môže zriadiť najmä vecné bremeno v prípadoch uloženia inžinierskych sietí, vecné bremeno práva prechodu pešo, prejazdu motorovým pozemkom.

2. Ak tieto zásady alebo osobitný zákon neustanovujú inak, vecné bremeno k majetku mesta sa musí zriadiť odplatne za jednorázovú odplatu, ktorá musí byť uhradená pred podpísaním zmluvy o zriadení vecného bremena.
3. Minimálna odplata sa stanoví ako: násobok rozlohy pozemku v m² (vypočítanej z dĺžky trasy vedenia inžinierskych sietí a šírky jej ochranného pásma po oboch stranách) a ceny vo výške 18,00 eur/m².

ČLÁNOK VIII POHĽADÁVKY A INÉ MAJETKOVÉ PRÁVA MESTA

§ 30 Nakladanie s nedaňovými pohľadávkami

1. Mesto alebo správca (ďalej len subjekty) sú povinní pri nakladaní s majetkovými právami starať sa o to, aby všetky povinnosti dlžníka, najmä peňažné záväzky boli riadne a včas splnené, prípadne, aby sa pohľadávka včas uplatnila u príslušných orgánov.
2. Primátor mesta alebo štatutárny zástupca správcu môže dlžníkovi povoliť primerané splátky alebo povoliť odklad splátok dlhu dlžníkom písomne uznaného čo do dôvodu a výšky, prípadne priznaného právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, ak dlžník bez svojho zavinenia nemôže dlh alebo splátku včas zaplatiť. Splátky sa môžu povoliť len ak je súčasne dohodnutá podmienka, že v prípade neuhradenia niektorej splátky sa celá pohľadávka stane splatnou, a že v prípade zlepšenia zárodkových a majetkových pomerov dlžníka sa dohoda o povolení splátok, resp. o odklade splátok dlhu ruší.
3. Ak je pohľadávka prechodne nevyožiteľná, je primátor mesta oprávnený dočasne upustiť od jej vymáhania, musí sa však zabezpečiť, aby sa táto pohľadávka nepremičala alebo nezanikla. Len čo opadnú dôvody dočasného upustenia od vymáhania pohľadávky, je mesto povinné vykonať všetky úkony na jej včasné vymożenie.
4. Zo závažných dôvodov, najmä sociálnych, ak by vymáhaním pohľadávky bola vážne ohrozená výživa dlžníka, alebo osôb na jeho výživu odkázaných, je možné na základe žiadosti dlžníka pohľadávku celkom, alebo čiastočne odpustiť v súlade s § 34 týchto zásad.
5. Odpustiť pohľadávku nie je prípustné, ak vznikla v súvislosti s úmyselnou trestnou činnosťou.
6. Proti tomu istému dlžníkovi sa môže od vymáhania pohľadávky toho istého druhu upustiť iba raz v kalendárnom roku.
7. Subjekty sú povinné účtovať a vymáhať príslušné sankcie podľa vecného druhu dlhu a to:
 - a) úrok z omeškania alebo

- b) poplatok z omeškania alebo
 - c) zmluvnú pokutu.
8. Za nevymožiteľnú sa považuje pohľadávka, ktorá sa bezvýsledne vymáha od dlžníka a iných osôb, od ktorých sa mohla vymáhať, alebo ak by vymáhame nevedlo k výsledku, alebo je pravdepodobné, že by náklady na jej vymáhanie presiahli výťažok vymáhania. Rovnako sa postupuje v prípade, ak pohľadávka nie je nevymožiteľná, ale jej vymáhanie je spojené s osobitnými a neúmernými ťažkosťami.
 9. O odpísaní nevymožiteľnej pohľadávky mesta rozhoduje po prerokovaní v škodovej komisii a na základe jej návrhu primátor mesta alebo mestské zastupiteľstvo v zmysle § 34 týchto zásad.
 10. Hospodárenie s pohľadávkami musí mať vždy písomnú formu.

§ 31 Daňové pohľadávky

1. Nakladanie s pohľadávkami mesta charakteru miestnych daní a poplatku sa riadi osobitným právnym predpisom¹⁹.
2. Pri odpísaní daňového nedoplatku a daňovej pohľadávky sa postupuje podľa osobitného právneho predpisu¹⁷.

§ 32 Cenné papiere

1. Nakladanie s cennými papiermi upravujú osobitné právne predpisy²⁰.
2. Pri nakladaní s cennými papiermi a majetkovými podielmi na právnických osobách, dôsledkom ktorého je zmena vlastníctva, musí mesto postupovať podľa osobitného predpisu a súvisiacich ustanovení týchto zásad¹⁸. Nakladanie s cennými papiermi schvaľuje mestské zastupiteľstvo.
3. Mesto môže poveriť právnickú alebo fyzickú osobu, oprávnenú emitovať cenné papiere, sprostredkovaním emisie cenných papierov napr. komunálnych obligácií. Emisiu cenných papierov a jej výšku schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

§ 33 Spôsoby výkonu práv vyplývajúcich z vlastníctva cenných papierov a majetkových podielov

1. Majetkový vstup mesta do obchodných spoločností prípadne iných právnických osôb alebo použitie majetku vo vlastníctve mesta k založeniu takýchto právnických

¹⁹ Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) v znení neskorších predpisov

²⁰ Zákon č. 566/2001 Z.z. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov

osôb schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

2. Mestské zastupiteľstvo ďalej schvaľuje:

- a) prevody majetkových podielov mesta na právnických osobách alebo ich častí,
- b) peňažný alebo nepeňažný vklad, obchodný podiel,
- c) zvýšenie alebo zníženie základného imania, obchodného podielu, peňažného a nepeňažného vkladu,
- d) zrušenie a zánik majetkovej účasti mesta v obchodných spoločnostiach, prípadne iných právnických osobách,
- e) nakladanie s cennými papiermi.

3. Pôsobnosť valného zhromaždenia v obchodnej spoločnosti, kde je jediným spoločníkom mesto, vykonáva primátor mesta.

4. V ostatných spoločnostiach, v ktorých je mesto spoločníkom, ovládajúcou osobou alebo osobou s rozhodujúcim vplyvom, vykonáva pôsobnosť mesta ako spoločníka, akcionára, zakladateľa alebo spoluzakladateľa na valnom zhromaždení primátor mesta.

5. Zástupcovia mesta v štatutárnych a kontrolných orgánoch obchodných spoločností a iných právnických osôb, schválení mestským zastupiteľstvom obvykle z radov poslancov mestského zastupiteľstva, pri výkone práv v príslušných orgánoch zastupujú záujmy mesta a kladú dôraz na transparentnosť a efektívnosť pri nakladaní s majetkom mesta. Zástupcovia mesta sú zároveň pri výkone týchto práv povinní postupovať v súlade s príslušnými ustanoveniami osobitných predpisov²¹. Informáciu o hospodárení spoločnosti s majetkovou účasťou mesta podá zástupca mesta schválený mestským zastupiteľstvom v orgánoch spoločnosti mestskému zastupiteľstvu na jeho najbližšom zasadnutí po uzatvorení hospodárskeho roka.

ČLÁNOK IX DISPOZIČNÉ OPRÁVNENIA PRI NAKLADANÍ S MAJETKOM MESTA

§ 34

Úkony podliehajúce schváleniu orgánmi mesta

1. Mestské zastupiteľstvo schvaľuje:

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, okrem majetku, ktorý je mesto povinné previesť podľa osobitného predpisu²²,
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- c) nadobúdanie a prevod vlastníctva nehnuteľného majetku,
- d) nadobúdanie a prevod vlastníctva hnuteľného majetku, ktorého zostatková cena je 5.000,- eur a viac v každom jednotlivom prípade,
- e) nakladanie s majetkovými právami a cennými papiermi,
- f) prenájom pozemkov nad výmeru 1500 m² alebo nad hodnotu ročného nájmu

²¹ Napr. § 66a Obchodného zákonníka

²² Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

- 5.000,- eur vrátane alebo dobu nájmu nad 5 rokov,
- g) prenájom budov nad hodnotu ročného nájmu 5.000,- eur vrátane a dobu nájmu nad 5 rokov,
 - h) výpožičku nehnuteľného majetku mesta, ak doba trvania výpožičky je viac ako 10 dní,
 - i) nájom a výpožičku pozemku za účelom výstavby,
 - j) nájom a výpožičku hnutel'ného majetku mesta, ktorého zostatková cena je 5.000,- eur vrátane a viac,
 - k) nájom majetku mesta v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
 - l) určovanie neprípustného, obmedzeného majetku na základe návrhu primátora alebo poslanca, trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
 - m) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu²³, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov,
 - n) zverenie a odňatie nehnuteľného majetku mesta do správy správcu a prevod alebo zámenu správy nehnuteľného majetku mesta medzi správcami,
 - o) zverenie a odňatie hnutel'ného majetku mesta do správy správcu a prevod alebo zámenu správy hnutel'ného majetku mesta medzi správcami,
 - p) uzatvorenie zmluvy, predmetom ktorej sú činnosti obdobné správe nehnuteľného majetku mesta s inou právnickou osobou ako s rozpočtovou organizáciou alebo príspevkovou organizáciou zriadenou obcou, s výnimkou zmluvy o výkone správy,
 - q) uzatvorenie zmluvy, predmetom ktorej sú činnosti obdobné správe hnutel'ného majetku mesta v zostatkovej cene 3.320,- eur a viac s inou právnickou osobou ako s rozpočtovou organizáciou alebo príspevkovou organizáciou zriadenou obcou,
 - r) zriadenie a zrušenie vecného bremena na majetku vo vlastníctve mesta,
 - s) zriadenie predkupného práva v prospech nájomcu,
 - t) aukčný predaj vecí podľa osobitného predpisu²⁴,
 - u) združovanie finančných prostriedkov a účasť v združeniach,
 - v) prijatie úveru a súvisiace zriadenie záložného práva,
 - w) prevzatie záväzkov a pohľadávok a súvisiace zriadenie záložného práva,
 - x) prevzatie záruky za poskytnutie návratnej finančnej výpomoci zo štátneho rozpočtu podľa osobitného predpisu²⁵,
 - y) vklady majetku mesta do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností a iných právnických osôb, majetkové účasti (peňažné a nepeňažné vklady) na podnikaní iných právnických a fyzických osôb, znižovanie alebo zvyšovanie vkladu,
 - z) vydávanie dlhopisov (komunálnych obligácií), poverenie osoby oprávnenej emitovať cenné papiere, emisiu cenných papierov a jej výšku, nakladanie s cennými papiermi,
 - aa) prevzatie nehnuteľnosti do nájmu od inej fyzickej alebo právnickej osoby s nájomným 3.320,- eur a viac ročne za celý predmet nájmu,
 - bb) zriadenie odplatného vecného bremena v prospech mesta s odplatom 3.320,- eur a viac,

²³ Zákon č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní v znení neskorších predpisov

²⁴ Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

²⁵ Zákon č. 583/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov

- cc) odpustenie, prípadne čiastočné odpustenie nedaňových pohľadávok mesta s výškou pohľadávky 3.320,- eur a viac,
- dd) odpísanie pohľadávok nedaňovej povahy v hodnote 3.320,- eur a viac,
- ee) 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.²⁶

2. Primátor mesta schvaľuje:

- a) prevod vlastníctva hnutel'ného majetku, ktorého zostatková cena je nižšia ako 5.000,- eur v každom jednotlivom prípade,
- b) nadobúdanie vlastníctva hnutel'ného majetku v obstarávacej cene nižšej ako 5.000,- eur,
- c) prenájom hnutel'ného majetku, ktorého obstarávacia cena nižšia ako 5.000,- eur,
- d) nakladanie s majetkovými právami týkajúcimi sa spoluvlastníctva mesta na spoločných častiach, zariadeniach a pozemku v bytových domoch, kde je mesto spoluvlastníkom,
- e) prenájom pozemkov do 1500 m² vrátane alebo do hodnoty ročného nájmu 5.000,- eur alebo na dobu nájmu 5 rokov s výnimkou nájmov s víťazom obchodnej verejnej súťaže a prípadov hodných osobitného zreteľa,
- f) prenájom budov do hodnoty ročného nájmu 5.000,- eur a dobu nájmu do 5 rokov s výnimkou nájmov s víťazom obchodnej verejnej súťaže a prípadov hodných osobitného zreteľa,
- g) výpožička nehnuteľného majetku, ak doba trvania výpožičky je menej alebo sa rovná 10 dní,
- h) výpožičku hnutel'ného majetku mesta,
- i) uzatvorenie zmluvy, predmetom ktorej sú činnosti obdobné správe hnutel'ného majetku mesta v zostatkovej cene nižšej ako 3.320,- eur s inou právnickou osobou ako s rozpočtovou organizáciou alebo príspevkovou organizáciou zriadenou obcou,
- j) prevzatie nehnuteľnosti do nájmu od inej fyzickej alebo právnickej osoby s nájomným nižším ako 3.320,- eur ročne za celý predmet nájmu,
- k) zriadenie odplatného vecného bremena v prospech mesta s odplatom nižšou ako 3.320,- eur,
- l) odpustenie, prípadne čiastočné odpustenie nedaňových pohľadávok mesta s výškou pohľadávky do 3.320,- eur,
- m) odpísanie pohľadávok nedaňovej povahy v hodnote nižšej ako 3.320,- eur.

3. Primátor rozhoduje vo všetkých veciach správy mesta a majetku mesta, ktoré nie sú zákonom, štatútom mesta alebo týmito zásadami vyhradené mestskému zastupiteľstvu.

²⁶ Zákon č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti v znení neskorších predpisov

§ 35

Dispozičné oprávnenia riaditeľov a vedúcich mestských podnikov a organizácií, ktorých zakladateľom alebo zriaďovateľom je mesto

1. Riaditelia a vedúci mestských podnikov a organizácií, ktorých zakladateľom alebo zriaďovateľom je mesto, vo vzťahu k majetku mesta, ktorý majú zverený do správy sú oprávnení rozhodovať o:
 - a) prenájom pozemkov vedených vo vlastnej správe z dôvodu nevyužitosti do 200 m² s maximálnou dobou nájmu do 12 mesiacov,
 - b) prenájom budov alebo ich častí vo vlastnej správe z dôvodu nevyužitosti doba nájmu do 12 mesiacov,
 - c) prevody hnutel'ného majetku do majetku mesta v správe mestských organizácií do hodnoty 9.960 eur,
 - d) prenájom hnutel'ného majetku mesta v správe mestských organizácií na iné právnické a fyzické osoby do hodnoty 3.320 eur,
 - e) trvalé alebo dočasné upustenie od vymáhania majetkových práv, pohľadávky mesta do výšky 660,- eur,
 - f) povoľovanie splátok a odkladu zaplataenia pohľadávok do výšky 6.640,- eur,
 - g) spôsob naloženia s prebytočným a neupotrebitelným majetkom mesta a mestských organizácií rozhodujú do 3.320,- eur, v zostatkovej hodnote veci - 1 ks, do 6.640,- eur v celkovom objeme.
2. Prenájom pozemkov a budov riaditelia a vedúci mestských podnikov a organizácií sú povinní písomne oznámiť do troch dní mestskému úradu, následne mestský úrad predloží o týchto skutočnostiach informatívnu správu na nasledujúce zasadnutie mestského zastupiteľstva.

ČLÁNOK X

SPOLOČNÉ, PRECHODNÉ, ZRUŠOVACIE A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 36

Spoločné ustanovenia

1. Všetky oprávnené žiadosti o prenájom a odkúpenie nehnuteľného majetku musia byť predložené do zastupiteľstva, o ktorých je oprávnené rozhodovať iba zastupiteľstvo a ktoré nie sú v rozpore s § 12 ods. 4 týchto zásad.
2. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom mesta musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
3. Tieto zásady hospodárenia sú záväzné pre všetky orgány mesta ako aj subjekty hospodárenia s majetkom mesta. Dopĺňať alebo meniť ich môže iba mestské zastupiteľstvo.

§ 37

Zrušovacie ustanovenie

1. Nadobudnutím účinnosti týchto zásad sa zrušuje:

- Zásady o podmienkach prevodu vlastníckeho práva pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou z 18.09.2009,
- Zásady o pravidlách priameho predaja a prenájmu nehnuteľného a huteľného majetku mesta Komárno zo dňa 17.12.2009,
- Zásady o pravidlách obchodnej verejnej súťaže pri prenájme a pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného a huteľného majetku mesta Komárna,
- Zásady o pravidlách prenájmu objektov Ústrednej pevnosti v majetku mesta Komárna zo dňa 24.06.2010 v znení Dodatku č. 1 zo dňa 05.11.2010.

§ 38 Prechodné ustanovenia

1. Ak nie je ustanovené inak, platia tieto zásady aj na konania začaté pred dňom nadobudnutia ich účinnosti.
2. Organizácie zosúladiť svoje zakladateľské dokumenty, najmä stanovy, spoločenskú zmluvu alebo zakladateľskú listinu, a ostatné dokumenty, s týmito zásadami, najneskôr do 30.09.2021.

§ 39 Záverčné ustanovenia

1. Na týchto zásadách sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 20.05.2021.
2. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť 01.07.2021.



Mgr. Béla Keszegh
primátor mesta

**Výpočet
minimálnej ceny nájmu telocviční**

1. Základnou hodnotou **X** pre stanovenie minimálnej ceny nájmu telocvične je jeho plocha v m² vynásobená s jednotnou základnou cenou 0,0066 eur zaokrúhlená na celé eurocenty nadol.
2. Základná hodnota sa vynásobí koeficientom objektu podľa zaradenia do kategórie na základe technického stavu telocvične:
 - koeficient kategórie **A** = 2 (najmodernejšie telocvične v najlepšom technickom stave - ZŠ Rozmarínova, Pohraničná, Komenského a veľká telocvična na ZŠ Práce);
 - koeficient kategórie **B** = 1,5 (telocvična na ZŠ Eötvösa a Slobody);
 - koeficient kategórie **C** = 1 (telocvične v najhoršom technickom stave - ZŠ Mieru a malá telocvična na ZŠ Práce).
3. Ďalším násobkom je koeficient prenajímateľov (prenajímatelia sú rozdelení do troch cieľových skupín):
 - koeficient **a** = 1;
 - koeficient **b** = 1,4;
 - koeficient **c** = 1,8.
4. Jednotlivé cieľové skupiny sú rozdelené nasledovne:
 - koeficient **a**: mládež do 18 rokov, dôchodcovia a občania zdravotne postihnutí;
 - koeficient **b**: registrované športové kluby pôsobiace na území mesta;
 - koeficient **c**: ostatné fyzické a právnické osoby.
5. Na základe uvedeného metóda výpočtu ceny prenájmu nebytových školských priestorov bude:

$$X \cdot (A, B \text{ alebo } C) \cdot (a, b \text{ alebo } c) = \dots\dots\dots, - \text{ SK / hodina}$$

Ústredná pevnosť Komárno

Tabuľka č. 1
Objekty Ústrednej pevnosti

ČÍSLO PAMIATKY V ÚZPF:	NÁZOV PAMIATKY:	ROZLOHA V M ²
302/1	STARÁ PEVNOSŤ	33 760
	NOVÁ PEVNOSŤ	98 410
302/2	NOVÁ PEVNOSŤ – KORUNNÁ HRADBA	79 340
302/3	KASÁREŇ	10 842
302/4	VELITEĽSKÁ BUDOVA	7 858
302/5	PRACHÁREŇ	370

Tabuľka č. 2
Budovy a stavby nachádzajúce sa v areáli starej a novej pevnosti v Komárne:

PARCELNÉ ČÍSLO:	NÁZOV OBJEKTU A POZEMKU:	ROZLOHA V M ²
1818/4	Hradby s kazematmi starej pevnosti	21 577
1818/5	Veľké nádvorie starej pevnosti	11 793
1818/6	Malé nádvorie starej pevnosti	390
1818/7	Spevnená plocha pred vstupom do starej pevnosti	2 228
1818/8	Hradby s kazematmi novej pevnosti	29 674
1818/9	Priestor medzi hradbou a kasárňou novej pevnosti	10 245
1818/10	Objekt na asanáciu (garáže)	1 792
1818/11	Kasárenská budova	10 842
1818/12	Veliteľská budova	4 800
1818/13	Átrium veliteľskej budovy	198
1818/14	Nádvorie veliteľskej budovy	2 859
1818/15	Muničný sklad (pracháreň)	370
1818/16	Objekt na asanáciu (prevádzková budova)	129
1818/17	Objekt na asanáciu (sklady)	124
1818/18	Vnútorne nádvorie novej pevnosti	35 150