

Znalec: Ing. Marian Novotný, Venevská 20, 990 01 Velký Krtíš, tel. 0907 211 666,
E - mail: novotny.marian@post.sk , marian.novotny@azet.sk , Znalec pre odbor:
Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad
hodnoty stavebných prác. Evidenčné číslo znalca 912534

Zadávateľ: Obec Lupoč, Lupoč 102, 985 11 Halič

Číslo spisu (objednávky): Objednávka zo dňa 01.10.2024

DOPLNOK č. 1

K ZNALECKÉMU POSUDKU

číslo: 2/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcela C KN č. 1178/11 v obci
Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec.

Počet strán (z toho príloh): 13/(3)
Počet vyhotovení: 3

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľností vedených Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom na výpise z KN z LV č. 163 pre obec a k.ú. Lupoč a zameraných geometrickým plánom č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023.

Jedná sa o pozemok parc. C KN č. 1178/11 v obci Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec.

Úloha znalca v doplnku č. 1 k znaleckému posudku je aktualizovať všeobecnú hodnotu nehnuteľností.

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu obhliadky k 20.12.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 08.01.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 163, pre obec a katastrálne územie Lupoč zo dňa 3.10.2024, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorený cez zbgis
- Kópia katastrálnej mapy, pre obec a k.ú. Lupoč zo dňa 5.1.2024, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorená cez zbgis
- Kópia mapy určeného operátu, pre obec a k.ú. Lupoč zo dňa 3.10.2024, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorená cez zbgis
- Geometrický plán č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023 - originál

b) Získané znalcom :

- obhliadka nehnuteľnosti
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR 254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.
- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparína a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnútkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacia hodnota alebo nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebovania stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),

- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosovú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť, nakoľko nie sú relevantné podklady a prenájme obdobných pozemkov v danej lokalite. Porovnávacia metóda je vylúčená na základe nedostatku relevantných podkladov na základe, ktorých by bolo možné stanoviť všeobecnú hodnotu porovnávacou metódou.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z KN z LV č. 163 zo dňa 3.10.2024 je vlastníkom nehnuteľností, ktorá sa nachádza v obci Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra " E "

Parcela číslo 1140

Zastavaná plocha a nádvorie

výmera 5150 m²

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Obec Lupoč, 985 11, Lupoč 102, SR
IČO: 316199

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

ČASŤ C: ĽARCHY

Bez tiarch.

Iné údaje:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.12.2023 za účasti starostu Obce Lupoč Ing. Petra Tejiščáka a znalca. Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 20.12.2023

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Pozemok parc. E KN č. 1140 je vedený na LV č. 163 ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Pozemok je zastavaný z časti obecnou komunikáciou a príslušnými plochami. Z tohto pozemku bol Geometrickým plánom č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023, oddelený pozemok parc. C KN č. 1178/11 o výmere 131 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Na pozemku parc. C KN č. 1178/11 je situovaná časť dvora rodinného domu s. č. 25, pred záhradka pred rodinným domom s. č. 25 a predná časť rodinného domu s. č. 25. V prírode je pozemok z časti ohraničený múrmi rodinného domu s. č. 25 a plotom. Okolie pozemku tvorí zástavba rodinných domov.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Pozemok je vedený na výpise z KN z LV č. 163 pre obec a k.ú. Lupoč a je zakreslený na aktuálnej kópii mapy určeného operátu pre obec a k. ú. Lupoč.

Popisné aj geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom nehnuteľnosti zistenom pri ohliadke.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

1. Pozemok parc. C KN č. 1178/11

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec na juhu Banskobystrického samosprávneho kraja v regióne Novohrad. Obec Lupoč má 210 obyvateľov, je situovaná pri verejnej komunikácii III/2662, 9 km západne od okresného mesta Lučenec, ktoré je spoločenským aj hospodárskym centrom regiónu Novohrad. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou po verejnej komunikácii III/2662 s napojením na verejnú komunikáciu I/75 Lučenec - Veľký Krtíš - Nové Zámky, dosah do okresného mesta do 15 minút. V obci sa nachádza obecný úrad, obchod s potravinami, pohostinstvo a športový areál. Nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre obce v zástavbe rodinných domov. Konfigurácia terénu v danom mieste je mierne svahovitá, prístup z obecnej spevnenej komunikácie. V danom mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok tvorí časť dvoru rodinného domu s. č. 25, pred záhradku rodinného domu s. č. 25 a zastavaný je prednou časťou rodinného domu súp. č. 25.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe - zmena sa nepripravuje

Stavebno - konštrukčné riziká

- pokles základov - nie sú

- deformácie nosných konštrukcií - nezistené

- zosuvné územia - nezistené

- poddolované územia - nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú

- radónové riziko - nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN - nie sú

- pozemky nezapísané v KN - nie sú

- užívanie pozemkov a stavby - totožné

- vecné bremeno - nie je žiadne

- tarchy - bez tiarch

Žiadne iné prípadné riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v ZÚO

POPIS

Pozemok parc. E KN č. 1140 je vedený na LV č. 163 ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Pozemok je zastavaný z častí obecnou komunikáciou a príslahlými plochami. Z tohto pozemku bol Geometrickým plánom č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023, oddelený pozemok parc. C KN č. 1178/11 o výmere 131 m² vedený

ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Na pozemku parc. C KN č. 1178/11 je situovaná časť dvora rodinného domu s. č. 25, pred záhradka pred rodinným domom s. č. 25 a predná časť rodinného domu s. č. 25. V prírode je pozemok z časti ohraničený múrmi rodinného domu s. č. 25 a plotom. Okolie pozemku tvorí zástavba rodinných domov.

Pozemok je situovaný v širšom centre obce na mierne svahovitom teréne s prístupom z obecnej spevnenej komunikácie. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou, do okresného mesta Lučenec do 15 minút po verejnej komunikácii III/2662 s napojením na I/75. Obec Lupoč má 210 obyvateľov, je situovaná pri verejnej komunikácii III/2662, 9 km západne od okresného mesta Lučenec, ktoré je spoločenským aj hospodárskym centrom regiónu Novohrad.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1178/11	zastavaná plocha a nádvorie	131,00	1/1	131,00

Obec:

Lupoč

Východisková hodnota:

 $VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_F koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_I koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{FD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,2285
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = V_{H,MJ} * k_{FD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2285$	4,08 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcelsa č. 1178/11	$131,00 \text{ m}^2 * 4,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	534,48
Spolu		534,48

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku C KN parc. č. 1178/11, k.ú. Lupoč, obec Lupoč, okres Lučenec

2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č. 213/2017 Z.z.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok v ZÚO - parc. č. 1178/11 (131 m ²)	534,48
Všeobecná hodnota celkom	534,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	530,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstotridsať Eur	

Vo Veľkom Krtíši, dňa 03.10.2024



Ing. Marian Novotný
znalec

IV. PRÍLOHY

- LV č. 163 zo dňa 03.10.2024
- Kópia mapy určeného operátu zo dňa 3.10.2024

2 x A4

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky
VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTEĽNOSTÍ

Okres : 606 Lučenec
Obec : 511579 Lupoč
Katastrálne územie : 834254 Lupoč

Dátum vyhotovenia : 3.10.2024
Čas vyhotovenia : 14:21:00
Údaje platné k : 1.10.2024 18:00:00

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony
VÝPIS Z LISTU VLASTNÍCTVA č. 163 ČIASŤ Č. 1

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra „C“ nevyžiadané.

Parcely registra „E“ evidované na mape určeného operátu

Počet parcel: 1

Parcelné číslo	Výmera v m ²	Druh pozemku	Pôvodné katastrálne územie	Spoločná nehnuteľnosť	Umiestnenie pozemku
1140	5150	Zastavaná plocha a nádvorie		1	1
Iné údaje: Bez zápisu					

Ostatné PARCELY registra „E“ nevyžiadané.

Legenda

Umiestnenie pozemku

1 Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

Spoločná nehnuteľnosť

1 Pozemok nie je spoločnou nehnuteľnosťou

STAVBY nevyžiadané.

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY Z PRÁVA K NEHNUTEĽNOSTI

Vlastník

Počet vlastníkov: 1

Poradové číslo	Titul, priezvisko, meno, rodné meno / Názov Miesto trvalého pobytu / Sídlo Dátum narodenia, rodné číslo / IČO / Iný identifikačný údaj	Spoluvlastnícky podiel
1	Obec Lupoč, 985 11, Lupoč, č. 102, SR, IČO: 316199 Titul nadobudnutia: Rozsudok OS č. 7C 57/03 z 28.05.2003 - 26/03 Kúpna zmluva č. V-621/2004 z 19.04.2004 - 8/04 Protokol č. 38/2008/OE o prechode majetku na obec z 16.12.2008, (p.č. 46, 55/1, 55/2, 103, 242/4, 242/10, 242/16, 242/17, 242/18, 1050, 1177), Z 4613/08, - v.z. 3/09 Rozhodnutie o určení súpisného čísla z 6.11.2008-Z 207/09-7/09. Zámená zmluva č.V 120/09 z 11.3.2009-18/09 Rozhodnutie o určení súpisného čísla z 10.8.2009, Z 2647/09 - v.z. 41/09 §14 ods.2 zák.č.180/1995 Z.z. PKV 274 Rozhodnutie OÚ Lučenec, odbor PPLH č. E/2002/00030 zo dňa 31.10.2002 Návrh na vykonanie záznamu-R 9/08-v.z.30/08 Delimitačný protokol z 20.1.2009-Z 206/09-10/09 - 25/19 Kúpna zmluva č. V- 2618/2019 z 30.09.2019 - v.z. 35/19 Návrh na zápis GP č. 36049905-78/2019, G1-413/2019, R-525/2019 - 40/19 Kúpna zmluva č. V-3036/2019 z 07.11.2019 - 51/19 Návrh zo dňa 18.10.2018 na realizáciu GP č. 36049905-73/2019, R-569/2019 - v.z. - 57/19. Kúpna zmluva č. V-778/2020 z 26.03.2020 - 15/20 Kúpna zmluva č. V-1871/2022 z 27.06.2022 - 29/22	1/1

Iné údaje: LV č. 533 - v.z. 27/10 Zlúčenie LV č.163 s LV č.465 pri zápise R-430/2019 - 25/19 Realizácia GP č. 36049905-79/2019, Z- 3273/2019 - vz. 37/19 Právo užívania podľa §4 zákona č. 66/2009 Z.z. ktorého obsahom je údržba a užívanie pozemku pod stavbou s.č.105 na pozemku registra C KN par.č. 147/3 , vrátane uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby, ak ide o stavbu povolenú podľa platných právnych predpisov, ktorá prešla z vlastníctva štátu na obec, na pozemok registra E KN par.č. 559/1, vo vyznačenom v geometricko pláne č. 36049905-84/2019, rozsahu v prospech obce Lupoč, Z-3363/2019 - 38/19 Právo užívania podľa zákona č. 66/2009 Z. z. §4 ods. 1, ktorého obsahom je držba a užívanie pozemkov registra E KN par.č. 561/2, 562/2, 563/12, 563/22, 564/1, 564/2, 565, 566, 567/1, 567/2 pod stavbami s.č. 102 - Kultúrny dom na pozemku registra C KN par.č. 162/10, Administratívna budova na pozemku registra C KN par.č. 162/9 a príslušný pozemok registra C KN par.č. 162/3, vrátane práva uskutočniť stavbu alebo zmenu stavby v rozsahu vyznačenom v GP č. 36049905-83/2019, G1-421/2019 v prospech vlastníka: Obec Lupoč, 985 11 Lupoč č. 102, IČO 00316199, Z-3364/2019 - 44/19 Žiadosť zo dňa 07.04.2022 o zápis geometrického plánu č. 36049905-26/2022 a 36049905-43/2022, R-208/2022 - v.z.14/22. Realizácia GP č. 46545077-18/2021, G1-520/2021, V-2509/2022 - vz.36/22
Poznámky: Bez zápisu

Správca - Neevidovaní

Nájomca - Neevidovaní

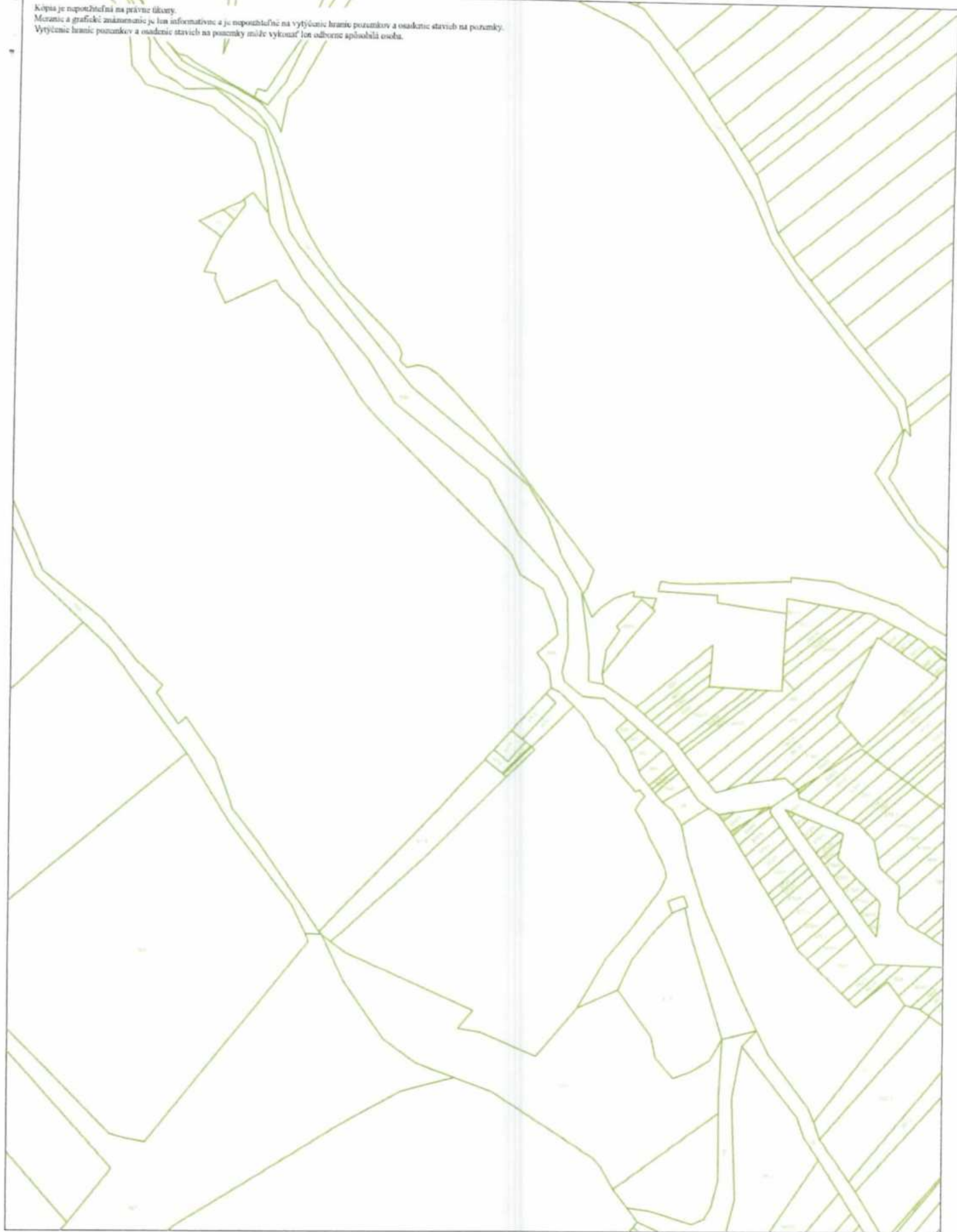
Iná oprávnená osoba - Neevidovaní

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Výpis je nepoužiteľný na právne úkony

Kópia je nepoužiteľná na právne účely.
Meranie a grafické znázornenie je len informatívne a je nepoužiteľné na vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky.
Vytýčenie hraníc pozemkov a osadenie stavieb na pozemky môže vykonať len odborná spôsobilá osoba.



Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky	Obec Lúčnica	Obec Lúpoľ	Katastrálne územie Lúpoľ
	Číslo záložky	Vekrovská mapa	Merka 1:1000
	KÓPIA Z MAPY URČENÉHO OPERATU na parcelu 1140		
	Kópia je nepoužiteľná na právne účely		
Vytvorené automatizovaným spôsobom z ISRN	Spôsob informácie		Bez autorizácie
Dátum a čas vyhotovenia	3.10.2024 14:21:40		
Udáje platné k	1.10.2024 10:00:00		

Zásady hospodárenia s majetkom obce Lupoč

Názov a sídlo organizácie	Obec Lupoč
Poradové číslo vnútorného predpisu	43/2023
Vypracovala :	Dolnáková Jana
Schválil :	Ing. Peter Tejiščák
Dátum vyhotovenia vnútorného predpisu	15.11.2023
Účinnosť vnútorného predpisu od	13.12.2023
Ruší sa vnútorný predpis	číslo: 31/2019 zo dňa: 18.03.2019
Prílohy	0

Obecné zastupiteľstvo v Lupoči na základe ustanovenia § 9 ods. 1 zákona č.138/1991 Zb. o majetku obcí v z.n.p. s použitím ustanovenia § 11 ods.4 písm. a) zákona č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z.n.p. sa uznieslo na týchto zásadách hospodárenia s majetkom obce (ďalej len "Zásady"):

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Obec Lupoč je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky; združuje osoby, ktoré majú na území trvalý pobyt. Obec Lupoč je právnickou osobou, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami.
2. Štatutárnym orgánom v majetkovoprávných vzťahoch v zmysle ustanovenia § 13 ods. 5 zákona č.369/1990Zb. o obecnom zriadení v z.n.p. je starosta obce Lupoč. Štatutárnym orgánom v majetkovo-právných vzťahoch rozpočtových a príspevkových organizácií s právnou subjektivitou zriadených obcou je riaditeľ organizácie.
3. Tieto "Zásady" sa vzťahujú na majetok:
 - a) určený na výkon samosprávy obce
 - b) zverený do správy rozpočtovej organizácii alebo príspevkovej organizácii, ktorú zriadila
 - c) ktorý je v spoluvlastníctve obce a iného subjektu
 - d) ktorý sa využíva na podnikateľskú činnosť obce
 - e) ktorý je v prenájme, alebo vo výpožičke
4. Tieto "Zásady" sa nevzťahujú na finančné prostriedky obce, hospodárenie ktorých sa riadi schváleným rozpočtom obce a pravidlami finančného hospodárenia obce a na nakladanie

s majetkom obce, ktoré upravujú osobitné predpisy /zákon NRSR č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov/

5. Obec, rozpočtové a príspevkové organizácie a právnické osoby, ktoré obec zriadila alebo založila, hospodária s majetkom obce spôsobom vymedzeným týmito "Zásadami".
6. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

Článok 2

Obsahové vymedzenie majetku obce

1. **Majetkom obce** sú veci vo vlastníctve obce a majetkové práva obce.
2. Majetok obce tvoria nehnuteľné veci a hnutel'né veci vrátane finančných prostriedkov, ako aj pohľadávky a iné majetkové práva, ktoré sú vo vlastníctve obce alebo ktoré nadobudne obec do vlastníctva prechodom z majetku Slovenskej republiky alebo vlastnou činnosťou.
3. **Koncesný majetok** je majetok obce, ktorý užíva koncesionár v rozsahu, za podmienok a v lehote dohodnutej v koncesnej zmluve, ak riziko vyplývajúce z práva na využívanie stavby alebo služby na dohodnutý čas alebo z tohto práva spojeného s peňažným plnením znáša v prevažnej miere koncesionár.
4. **Prioritný majetok** je nehnuteľný majetok obce, ktorý obec vložila do spoločného podniku; prioritný majetok nemožno použiť na zabezpečenie záväzkov spoločného podniku, koncesionára alebo tretej osoby ani previesť do vlastníctva iných osôb; prioritný majetok nepodlieha výkonu rozhodnutia, exekúcii, nie je súčasťou konkurznej podstaty a ani predmetom likvidácie; označenie prioritného majetku v katastri nehnuteľnosti sa vykoná poznámkou na návrh obce.
5. Majetok obce slúži na plnenie úloh obce.
6. Majetok obce sa má zveľaďovať a zhodnocovať a vo svojej celkovej hodnote zásadne nezmenšený zachovať.
7. Darovanie nehnuteľného majetku obce je nepripustné, ak osobitný predpis neustanovuje inak.
8. Majetok obce možno použiť najmä na verejné účely, na podnikateľskú činnosť a na výkon samosprávy obce.
9. Majetok obce, ktorý slúži na verejné účely (najmä pre miestne komunikácie a iné verejné priestranstvá), je verejne prístupný a možno ho obvyklým spôsobom používať, ak jeho používanie obec neobmedzila.

10. Obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len "správca"), ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu.

Článok 3

Predmet a rozsah úpravy

Tieto "Zásady" upravujú:

- a) nadobúdanie vecí do vlastníctva obce a prevody vlastníctva obecného majetku – ktoré úkony podliehajú schváleniu obecného zastupiteľstva
- b) vklady majetku obce do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností
- c) postup prenechávania majetku do užívania alebo do nájmu,
- d) práva a povinnosti organizácií, ktoré obec zriadila, pri správe majetku obce,
- e) podmienky odňatia majetku organizáciám, ktoré obec zriadila,
- f) hospodárenie a nakladanie s pohľadávkami a inými majetkovými právami obce
- g) nakladanie s cennými papiermi a majetkovými podielmi na právnických osobách založených obcou alebo v ktorých má obec postavenie ovládajúcej osoby alebo rozhodujúci vplyv
- h) kritériá na určenie majetku obce za prebytočný alebo neupotrebitel'ný
- i) podmienky, za ktorých bude možné znížiť kúpnu cenu oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa a podmienky pre zníženie nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa,
- j) dôvody hodné osobitného zreteľa, najmä prevody a nájmy nehnuteľností s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúce všeobecne akceptovateľný verejnoprospešný účel,
- k) právomoci a úlohy orgánov obce pri nakladaní s majetkom obce; tým nie je dotknutá právomoc obecného zastupiteľstva podľa odseku 2.

Obecné zastupiteľstvo schvaľuje :

- a) **spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku** obce vrátane schválenia samotného prevodu na základe právnych úkonov; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- b) prebytočnosť nehnuteľného majetku obce,
- c) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva **nehnuteľného majetku** obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže, podmienky obchodnej verejnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú a nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia,
- d) prevody vlastníctva **hnuteľného majetku** obce na základe právnych úkonov, ktorého zostatková hodnota je 5 000,- € a viac,

- e) zverenie majetku do správy správcovi v prípade nehnuteľného majetku a hnutel'ného majetku nad hodnotu 33.000,- €
- f) prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa nehnuteľného majetku,
- g) prevod správy a zámenu správy medzi správcami majetku obce týkajúce sa hnutel'ného majetku nad hodnotu 33.000,- €,
- h) odpustenie, odpis, prípadne zníženie pohľadávky obce nad hodnotu 300,- € vklad majetku obce do majetku obcou zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností a iných právnických osôb a vklad do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti,
- i) vklad majetku obce do majetku obcou zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností a iných právnických osôb a vklad do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti,
- j) nadobudnutie nehnuteľného majetku do vlastníctva obce,
- k) nadobudnutie hnutel'nej veci, ktorej obstarávacia cena je vyššia ako 3.000,- €
- l) zriadenie vecného bremena, predkupného práva a záložného práva na hnutel'ný a nehnuteľný majetok obce,
- m) nájom nehnuteľného majetku obce,
- n) nájom nehnuteľného majetku obce v prípadoch hodných osobitného zreteľa, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov,
- o) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu, a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov,
- p) prijatie úveru, pôžičky alebo iného návratného zdroja financovania,
- q) prevzatie záväzku z úveru, dlhu alebo inej pôžičky právnickej osoby v zriaďovateľskej pôsobnosti obce,
- r) 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,
- s) koncesné zmluvy na stavebné práce alebo služby,
- a) výpožičku nehnuteľného a hnutel'ného majetku obce,
- b) nakladanie s majetkovými právami nad hodnotu určenú v týchto zásadách,
- c) koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu a to trojpäťtinovou väčšinou poslancov.
- d) iné, vyššie neuvedené prípady nakladania s majetkovými právami obce
- e) v ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce, pokiaľ nie je právnym predpisom ustanovené, že rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok 4

Nadobúdanie vecí do vlastníctva obce a prevody vlastníctva obecného majetku

A. Nadobúdanie vecí do vlastníctva obce

1. Obec môže nadobudnúť hnutel'ný a nehnutel'ný majetok:

- a) prechodom z majetku Slovenskej republiky v súlade s platnou právnou úpravou /Do vlastníctva obcí prechádzajú s majetkom Slovenskej republiky aj súvisiace majetkové práva a do hodnoty nadobúdaného majetku a majetkových práv aj súvisiace záväzky./
- b) od právnických a fyzických osôb na základe zmluvy, a to odplatne alebo bezodplatne
- c) vlastnou podnikateľskou činnosťou:
 - majetkovou účasťou na podnikaní iných právnických alebo fyzických osôb
 - peňažnými a nepeňažnými vkladmi do obchodných spoločností
- d) investorskou činnosťou:
 - stavbou objektov a budov
 - v súlade so zmluvou v prípadoch združenia prostriedkov s inými právnickými alebo fyzickými osobami
- e) dedením, darovaním

2. Nadobúdanie vlastníctva **nehnutel'ného majetku** podlieha vždy schváleniu obecným zastupiteľstvom.

3. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha nadobúdanie vlastníctva **hnutel'ných** vecí; jednotlivé veci, resp. súboru vecí tvoriacich jeden funkčný celok v obstarávacej cene nad 3 tisíc eur. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.

4. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha nadobúdanie majetku na základe zmluvy o nájme vecí s právom kúpy prenajatej veci (**lízingu**) s obstarávacou cenou nad 33 tisíc eur. V ostatných prípadoch rozhoduje starosta obce.

5. Príspevkové a rozpočtové organizácie obce môžu nadobúdať hnutel'ný majetok v obstarávacej cene do 3 tisíc eur. Nad hodnotu 3 tisíc eur len so súhlasom zriaďovateľa.

6. Obec so súhlasom obecného zastupiteľstva môže svoj majetok vložiť ako vklad do základného imania obchodnej spoločnosti, do kapitálového fondu obchodnej spoločnosti alebo môže zo svojho majetku založiť právnickú osobu.

B. Prevody vlastníctva obecného majetku

1. Prevody vlastníctva **nehnutel'ného majetku** obce na iné právnické a fyzické osoby sa uskutočňujú zmluvne a za odplatu a vždy podliehajú schváleniu obecným zastupiteľstvom.

O zmluvnom prevode vlastníckeho práva k **hnutel'nému majetku** obce rozhodujú:

- a) starosta obce do hodnoty 3.500,- eur zostatkovej ceny obecné zastupiteľstvo nad hodnotu 3.500,- eur zostatkovej ceny
- b) obecné zastupiteľstvo nad hodnotu 3 500,00 eur zostatkovej ceny

2. Medzi zmluvné prevody majetku patria najmä:

- predaj hnutel'ného a nehnuteľného majetku
- zámenné zmluvy a delimitácia majetku v zmysle platných právnych predpisov

3. Obecné zastupiteľstvo zároveň schvaľuje aj zmluvy o budúcich zmluvách, zmluvy o záložnom práve, zmluvy o vecnom bremene, notárske zápisnice príp. spoločenské zmluvy o založení obchodných spoločností a pod.

4. Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel, ponúkne sa tento podiel ostatným spoluvlastníkom.

5. Prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať

a) **na základe obchodnej verejnej súťaže**

b) **dobrovoľnou dražbou**, alebo

c) **priamym predajom** - obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu /vyhláška č.492/2004 Z.z. v z.n.p./ presiahne **40.000,- €**. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.

6. Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom. Ak ide o prevod podľa odseku 5 písm. a) a b), musí zverejnenie podľa prvej vety obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.

7. Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.

8. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v obci

- a) starostom obce,
- 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 obce,
- g) blízkou osobou /§116 Občianskeho zákonníka/ osôb uvedených v písmenách a) až f).

9. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v odseku 8; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, v ktorej má obec väčšinový obchodný podiel.

10. Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode:

- a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu /zákon č.182/1993 Z.z. v z.n.p./ alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu /zákon č.182/1993 Z.z. v z.n.p./
- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo /napr. § 140 Občianskeho zákonníka/
- d) hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 5.000,- € nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci /§ 17 ods.1 písm.f zákona č.112/2018 Z.z. /
- e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci /§ 17 ods. 1 písm. f zákona č. 112/2018 Z.z./
- f) majetku obce **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
 1. zámer previesť majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu prevádzaného majetku obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu a tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia prevodu,
 2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
 3. všeobecná hodnota prevádzaného majetku je stanovená znaleckým posudkom (vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Z.z.), ktorý v deň schválenia prevodu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty prevádzaného majetku znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota majetku obce neprevyšuje 3.000,- € alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota majetku obce neprevyšuje 7.500,- € na základe preukázateľného porovnania s obdobným majetkom obce alebo inou verejne dostupnou ponukou na predaj obdobnej veci, ak osobitné

predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

11. **Dôvodom hodným osobitného zreteľa** (§ 9a ods. 15 písm. f) zákona o majetku obcí) môže byť najmä:
- objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prevodu majetku obce, napríklad reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa
 - riziko špekulatívneho konania
 - malá výmera
 - neprístupnosť žiadaného pozemku
 - nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy prevodu majetku obce
 - pozemkov obce, ktorý je dlhodobo užívaný a udržiavaný záujmom a pre obec je nevyužitelný
12. Pri prevode majetku obce podľa odseku 10 týchto zásad je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku (vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Z.z.), okrem prevodu majetku obce podľa odseku 10 písm. e) a f), kedy je obec oprávnená dohodnúť nižšiu kúpnu cenu než je všeobecná hodnota majetku alebo hodnota majetku obce zistená na základe porovnateľného porovnania podľa odseku 10 písm. f) tretieho bodu. Pri prevode majetku obce podľa odseku 10 sa ustanovenia odsekov 8 a 9 nepoužijú.“
13. Pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného **zreteľa je možné kúpnu cenu znížiť** len v prípade, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako hodnota tohto majetku, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.
14. Fyzická osoba a právnická osoba, na ktorú sa vzťahuje povinnosť zapisovať sa do **registra partnerov verejného sektora**, môže byť nadobúdateľom majetku obce alebo užívateľom jej majetku podľa tohto zákona len vtedy, ak je zapísaná v registri partnerov verejného sektora. Splnenie podmienky podľa prvej vety preukazuje v katastrálnom konaní obec.

Článok 5

Postup prenechávania majetku obce do nájmu právnickým alebo fyzickým osobám

1. Ustanovenia článku 4 bodu B ods. 5 až 9 je obec povinná primerane použiť aj pri prenechávaní **majetku obce do nájmu**.
2. Ustanovenie odseku 5 sa nepoužije pri nájme:
 - a) hnuiteľnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3.500,- €

- b) majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- c) majetku obce, ak úhrn súm nájomného počas celej doby nájmu nepresiahne 20.000,- €,
- d) nehnuteľného majetku obce registrovanému sociálnemu podniku ako formy investičnej pomoci /§ 17 ods.1 písm.f zákona č.112/2018 Z.z. /,
- e) majetku obce **z dôvodu hodného osobitného zreteľa**, o ktorom obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, ak sú splnené tieto podmienky:
 - 1. zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom a všeobecnú hodnotu nájomného obec zverejní na úradnej tabuli, na svojom webovom sídle, ak ho má obec zriadené, a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu, pričom tieto údaje sú zverejnené najmenej do schválenia nájmu,
 - 2. osobitný zreteľ je zdôvodnený v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce a
 - 3. všeobecná hodnota nájomného je stanovená znaleckým posudkom (vyhláška Ministerstva spravodlivosti SR č.492/2004 Z.z.), ktorý v deň schválenia nájmu nie je starší ako deväť mesiacov; stanovenie všeobecnej hodnoty nájomného znaleckým posudkom sa nevyžaduje, ak hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 7 500 eur alebo pri obciach nad 30 000 obyvateľov hodnota nájomného v úhrne za celé obdobie nájmu neprevyšuje 15 000 eur na základe preukázateľného porovnania s obdobným nájomom alebo inou verejne dostupnou ponukou na nájom obdobnej veci, ak osobitné predpisy o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave a meste Košice neustanovujú inak.

3. **Dôvodom hodným osobitného zreteľa** (§ 9aa ods. 2 písm. d) zákona o majetku obcí) môže byť najmä:

- objektívna nemožnosť vykonania súťažnej formy prenájmu majetku obce
- reálna nepoužiteľnosť žiadaného pozemku pre inú osobu ako žiadateľa
- riziko špekulatívneho konania
- malá výmera
- neprístupnosť žiadaného pozemku
- nie je možné očakávať vyšší výnos pri použití súťažnej formy nájmu majetku obce

4. Obec je povinná prenechať majetok obce 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; to neplatí pri nájme majetku obce podľa odseku 2 písm. d) a e), kedy

obec môže prenechať svoj majetok do nájmu aj za nižšie nájomné než je hodnota nájomného zistená na základe porovnania alebo všeobecná hodnota nájomného.

5. Pri nájme majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa **je možné výšku nájomného znížiť len v prípade**, že celkový prínos pre obec bude aj po znížení vyšší ako výnos z tohto nájmu, prípadne z dôvodu všeobecného verejného záujmu alebo mimoriadneho sociálneho zreteľa.
6. Príspevkové a rozpočtové organizácie obce a obchodné spoločnosti s obchodným podielom obce, môžu uzatvárať nájomné zmluvy na majetok obce prostredníctvom štatutárneho zástupcu:
 - na dobu určitú, najviac na dobu 1 rok
 - na dobu určitú, najviac na dobu 5 rokov. Na platnosť zmluvy je potrebný písomný súhlas starostu obce.
 - na dobu určitú, na dobu dlhšiu ako 5 rokov. Nájom podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom.
 - na dobu neurčitú, s príslušnou výpovednou lehotou. Nájom podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom.
7. Obec vedie úplnú a aktuálnu evidenciu majetku obce zvereného do nájmu, ako aj jeho prírastky a úbytky.
8. Organizácie, ktorým bol zverený majetok do nájmu sú povinné predkladať súpis evidencie prenajatého majetku obce vrátane stavu prírastkov a úbytkov majetku obce, a to **pravidelne k 31.12. bežného roka** alebo podľa potreby aj na základe písomného dožiadania obecného úradu.

Článok 6

Výpožička majetku obce a služby spojené s užívaním majetku obce.

1. Zmluvu o výpožičke (bezplatnom užívaní) majetku obce je možné uzavrieť za splnenia nasledovných podmienok:
 - jeho použitie je viazané na nepodnikateľské účely,
 - bezodplatné poskytnutie nesmie odporovať cieľom a záujmom obce.
2. Zmluvu podpisuje starosta obce v mene obce.
3. Úhrady za služby spojené s užívaním predmetu zmluvy určí užívateľovi obec resp. správca majetku v zmluve o výpožičke.
4. Službami spojenými s užívaním predmetu zmluvy sa rozumejú najmä:
 - spotreba vody – vodné, stočné

- dodávka elektrickej energie a plynu
 - vývoz a likvidácia komunálneho odpadu
 - poplatky za užívanie internetu, poštové a telekomunikačné služby
 - upratovacie služby pod.
5. Organizácia zriadená obcou, ktorej je majetok poskytnutý v zmysle zmluvy o výpožičke, všetky služby spojené s užívaním majetku hradí dodávateľom sama.

Článok 7

Správa majetku obce

1. Obec hospodári so svojím majetkom samostatne alebo prostredníctvom správcu majetku obce (ďalej len "správca"), ktorým je jej rozpočtová organizácia alebo príspevková organizácia zriadená podľa osobitného predpisu.
2. Správa majetku obce je súhrn oprávnení a povinností správcu k tej časti majetku, ktorú im obec zverila do správy alebo ktorú správca nadobudol vlastnou činnosťou.
3. Správca je oprávnený a povinný majetok obce držať, užívať na plnenie úloh v rámci predmetu činnosti alebo v súvislosti s ním, brať z neho úžitky, udržiavať ho v užívaniashopnom stave, zhodnocovať ho a nakladať s ním v súlade so zákonom o majetku obcí a so zásadami hospodárenia s majetkom obce.
4. Správca nemôže nadobudnúť majetok do svojho vlastníctva. Majetok, ktorý správca nadobúda, je vlastníctvom obce.
5. Správca vykonáva právne úkony pri správe majetku obce v mene obce. Správca koná v mene obce pred súdmi a inými orgánmi vo veciach, ktoré sa týkajú majetku obce, ktorý spravuje.
6. Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.
7. Správa majetku obce vzniká:
 - a) zverením majetku obce do správy správcu,
 - b) prevodom správy majetku obce,
 - c) nadobudnutím majetku do vlastníctva obce vlastnou činnosťou správcu.
8. Majetok obce zverený do správy určí obec pri zriadení správcu v zriaďovacej listine. Obec môže za podmienok určených v týchto zásadách hospodárenia s majetkom obce správcovi zveriť do správy ďalší majetok obce alebo odňať správu majetku obce.
9. Obec spíše písomný **protokol o odovzdaní a prevzatí** majetku do správy. Protokol musí obsahovať podrobnú špecifikáciu hnutel'ného a nehnuteľného majetku, musí v ňom byť uvedený spôsob hospodárenia a nakladania s majetkom obce, musí obsahovať číslo uznesenia Obecného zastupiteľstva, ktorým bol majetok zverený do správy. Protokol musí obsahovať aj povinnosť správcu majetku poistiť majetok obce, ktorý má zverený do správy, ak tento nie je poistený.

10. Odovzdávanie **hnuteľného majetku** do správy, pokiaľ jeho zostatková cena je nad 33 tisíc € podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom. Odovzdávanie **hnuteľného majetku** do správy, pokiaľ jeho zostatková cena je do 33 tisíc € schvaľuje starosta obce.
11. Odovzdávanie **nehnuteľného majetku** do správy podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom.
12. Obec vedie evidenciu majetku obce zvereného do správy, ako aj jeho **prírastky a úbytky**.
13. Organizácie, ktorým bol zverený majetok do správy sú povinné predkladať súpis evidencie majetku obce vrátane stavu prírastkov a úbytkov majetku obce, a to **pravidelne k 31.12. bežného roka** alebo podľa potreby aj na základe písomného dožiadania obecného úradu.
14. Organizácie zriadené obcou, ktoré vykonávajú správu nehnuteľného majetku obce podľa týchto zásad, navrhujú na správu katastra zapísať správu majetku obce.
15. Prevod správy majetku obce medzi správcami sa uskutočňuje zmluvou o prevode správy. Zmluva o prevode správy musí mať písomnú formu a musí obsahovať okrem náležitostí ustanovených v osobitnom predpise aj určenie predmetu prevodu, účel jeho využitia, deň prevodu a dohodnutú cenu, ak je prevod odplatný. Na platnosť zmluvy o prevode správy nehnuteľného majetku sa vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva. Na platnosť zmluvy o prevode správy hnuteľného majetku sa vyžaduje súhlas obecného zastupiteľstva, pokiaľ jeho zostatková cena nad 33 tisíc €.
16. Správcovia si môžu zmluvou o zámene správy vzájomne vymeniť majetok obce vo svojej správe. Odsek 16 sa použije aj na zmluvu o zámene správy.

Článok 8

Podmienky odňatia správy majetku

1. Obec môže odňať majetok rozpočtovým a príspevkovým organizáciám, ktorým bol majetok zverený do správy podľa článku 7 týchto zásad za týchto podmienok:
 - ak neplnia povinnosti uvedené v týchto "Zásadách"
 - ak ide o majetok pre tieto subjekty prebytočný a neupotrebitelný
 - ak je to v záujme lepšieho využitia tohto majetku pre obec
2. Odňatie správy **nehnuteľného** majetku podlieha schváleniu obecným zastupiteľstvom. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje odňatie správy **hnuteľného** majetku pokiaľ jeho zostatková cena je nad hodnotu 33 tisíc €.
3. Starosta obce schvaľuje odňatie správy **hnuteľného** majetku pokiaľ jeho zostatková cena je do hodnoty 33 tisíc €.
4. Odňatie správy majetku sa vykoná prostredníctvom písomného protokolu o odovzdaní a prevzatí, ktorý má podstatné náležitosti ako sú uvedené v článku 7 ods. 9.

Článok 9

Hospodárenie a nakladanie s pohľadávkami a inými majetkovými právami obce

1. Majetok obce tvoria aj majetkové práva a pohľadávky.
2. Schváleniu obecným zastupiteľstvom podlieha:
 - prijatie úveru /pôžičky/
 - odpísanie a odpustenie nevymožiteľnej pohľadávky (**nedaňovej**) v hodnote prevyšujúcej 300,- € za podmienok stanovených v článku 9 bod 4 týchto "Zásad"
 - dohoda o splátkach s lehotou splatnosti dlhšou ako 2 roky
 - poskytnutie dotácií a návratných finančných výpomocí (v zmysle platného VZN o dotáciách) O odpísaní a odpustení nevymožiteľnej pohľadávky (**nedaňovej**) obce v hodnote do 300,- € vrátane môže rozhodnúť starosta obce po prerokovaní v škodovej komisii na základe jej návrhu za podmienok stanovených v článku 9 bod 4 týchto "Zásad".
3. Pohľadávka (**nedaňová**) je nevymožiteľná ak:
 - a) vymáhanie od dlžníka alebo aj od iných osôb, od ktorých mohla byť vymáhaná, je bezvýsledné,
 - b) majetkové pomery dlžníka by nevedli ani k čiastočnému uspokojeniu nedoplatku,
 - c) majetok dlžníka nepostačuje ani na pokrytie exekučných nákladov a hotových výdavkov a správca dane rozhodnutím zastaví daňové exekučné konanie,
 - d) je jej vymáhanie spojené s ťažkosťami a možno predpokladať, že ďalšie vymáhanie by nevedlo ani k čiastočnému uspokojeniu daňového nedoplatku,
 - e) dlžník zomrel a pohľadávka nemôže byť uspokojená ani vymáhaním na dedičoch dlžníka,
 - f) pohľadávka sa premlčala a dlžník odmieta dlh dobrovoľne uhradiť,
 - g) pohľadávka je v evidencii obce dlhšie ako 5 rokov
4. **Daňové pohľadávky** a postup pri ich vymáhaní upravuje zákon č.563/2009 Z.z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
5. Obec môže previesť pohľadávku za primeranú odplatu na inú osobu.
6. Ak je to dohodnuté v koncesnej zmluve, obec môže s koncesionárom uzatvoriť dohodu o splátkach alebo dohodu o odklade platenia pohľadávky obce, ktorá vznikla z koncesnej zmluvy.

Článok 10

Nakladanie s cennými papiermi a majetkovými podielmi na právnických osobách

1. Cenné papiere kryté majetkom obce môžu byť vydané len so súhlasom obecného zastupiteľstva za podmienok dodržania osobitných právnych predpisov.
2. Pri nakladaní s cennými papiermi a majetkovými podielmi na právnických osobách, dôsledkom ktorého je zmena vlastníctva, musí obec postupovať podľa článku 4 bodu B ods. 5 až 9 týchto zásad, ak tento postup nevylučuje osobitný predpis /napr. zákon 530/1990 Zb. o dlhopisoch, zákon 566/2001 Z.z. o cenných papieroch a investičných službách, zákon 594/2003 Z.z. o kolektívnom investovaní, Obchodný zákonník/

Článok 11

Koncesný majetok, spoločný podnik a prioritný majetok.

1. Koncesný majetok je majetok obce, ktorý užíva koncesionár v rozsahu, za podmienok a v lehote dohodnutej v koncesnej zmluve na uskutočnenie stavebných prác alebo v koncesnej zmluve na poskytnutie služby uzatvorenej podľa osobitného zákona /§ 8 ods.1 písm.b) zákona 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní/.
2. Obsahom užívania koncesného majetku môže byť :
 - a) vstup na nehnuteľný majetok obce
 - b) zriadenie stavby na pozemku vo vlastníctve obce, ak podľa koncesnej zmluvy sa vlastníkom stavby stane obec najneskôr v lehote podľa koncesnej listiny
 - c) prekládka a odstránenie stavby vo vlastníctve obce
 - d) rekonštrukcia, prevádzka , údržba a oprava majetku obce
 - e) poskytovanie služieb alebo iné komerčné využitie
 - f) prenechanie majetku obce do nájmu, výpožičky alebo zriadenie zmluvného vecného bremena na majetok obce v prospech tretej osoby
 - g) nakladanie s majetkom obce, ktorý pre svoje úplné opotrebenie alebo poškodenie, zrejmu zastaralosť alebo nehospodárnosť v prevádzke, alebo z iných závažných dôvodov už nemôže slúžiť svojmu účelu alebo určeniu,
 - h) nakladanie s materiálom vyťaženým na pozemkoch vo vlastníctve obce za podmienok ustanovených v osobitnom predpise
7. Koncesionár pri užívaní koncesného majetku koná vo vlastnom mene a nemá postavenie správcu majetku obce podľa týchto zásad. Koncesionár je povinný koncesný majetok udržiavať v riadnom stave, dodržiavať účel, na ktorý je určený, zabezpečovať jeho údržbu a prevádzku a uhrádzať náklady s tým spojené, zabezpečovať jeho ochranu, informovať obec o koncesnom

majetku v rozsahu povinností dohodnutých v koncesnej zmluve a plniť ďalšie povinnosti dohodnuté v koncesnej zmluve.

8. Spoločný podnik je právnická osoba, ktorú na účel realizácie koncesie založila obec spoločne s koncesionárom. Spoločný podnik je aj právnická osoba, ktorú založil koncesionár, do ktorej základného imania bol na základe koncesnej zmluvy vložený majetok obce.
9. Obec môže vložiť majetok obce ako vklad pri založení spoločného podniku alebo ako vklad do základného imania spoločného podniku, ak je to dohodnuté v koncesnej zmluve.
10. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje koncesné zmluvy na uskutočnenie stavebných prác alebo koncesné zmluvy na poskytnutie služby uzatvorené podľa osobitného predpisu /zákon 25/2006 Z.z. o verejnom obstarávaní v znení n.p./ a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.
11. Prioritný majetok je nehnuteľný majetok obce, ktorý obec vložila do spoločného podniku; prioritný majetok nemožno použiť na zabezpečenie záväzkov spoločného podniku, koncesionára alebo tretej osoby ani previesť do vlastníctva iných osôb; prioritný majetok nepodlieha výkonu rozhodnutia, exekúcii, nie je súčasťou konkurznej podstaty a ani predmetom likvidácie; označenie prioritného majetku v katastri nehnuteľností sa vykoná poznámkou na návrh obce.
12. Obec vedie o prioritnom majetku osobitnú evidenciu, ktorá obsahuje zoznam vecí s uvedením identifikačných údajov a odkaz na účtovný zápis v účtovníctve spoločného podniku; spoločný podnik je povinný poskytnúť tieto údaje obci.

Článok 12

Evidencia a inventarizácia majetku

1. Majetok obce sa eviduje a inventarizuje podľa zákona č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v z.n.p.
2. Pri evidencii a inventarizácii majetku sa obec Lupoč riadi vypracovaným vnútorným predpisom č.45/2023 - Vnútorný predpis o evidovaní, odpisovaní a účtovaní majetku.

Článok 13

Nakladanie s neupotrebitelným a prebytočným majetkom

1. Prebytočný hnutelný majetok obce je majetok, ktorý obec, rozpočtové a príspevkové organizácie alebo obcou založené právnické osoby trvale nepotrebujú na plnenie svojich úloh.

2. Neupotrebitel'ný majetok je taký majetok obce, ktorý pre svoje úplné opotrebovanie alebo poškodenie, zastaranosť alebo nehospodárnosť v prevádzke alebo z iných závažných dôvodov nemôže už slúžiť svojmu účelu alebo určeniu.
3. O prebytočnosti alebo neupotrebitel'nosti **hnuteľného majetku** obce rozhoduje starosta na základe odporúčania ústrednej inventarizačnej komisie a návrhu vyrad'ovacej komisie. O spôsobe naloženia s týmto majetkom rozhodujú:
 - a) starosta obce do hodnoty 3.500,- € zostatkovej ceny
 - b) obecné zastupiteľstvo nad hodnotu 3.500,- € zostatkovej ceny vrátane
4. K rozhodnutiu o prebytočnosti a neupotrebitel'nosti hnuteľného majetku obce sa musí pripojiť doklad o tom, ako sa s majetkom naložilo.
5. O spôsobe naloženia s prebytočným a neupotrebitel'ným **nehnuteľným majetkom** rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

Článok 14

Hospodárenie s majetkom obce

1. Orgány obce, rozpočtové a príspevkové organizácie a obcou založené právnické osoby majú právo najmä:
 - a) používať zverený majetok na plnenie svojich úloh
 - b) vo všetkých majetkovoprávných vzťahoch v rozsahu týchto "Zásad" vystupovať svojim menom (právna subjektivita) a niesť majetkovú zodpovednosť (vid' ods. 2) z týchto vzťahov vyplývajúcu v súlade s týmito "Zásadami"
 - c) správca obecného majetku nesmie majetok obce prevádzať do vlastníctva iných osôb, majetok akýmkoľvek spôsobom zaťažiť, založiť, alebo zriadiť vecné bremeno bez súhlasu obecného zastupiteľstva
2. Orgány obce, rozpočtové a príspevkové organizácie a obcou založené právnické osoby sú povinné majetok obce zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Sú povinné najmä:
 - a) starať sa o účelné a hospodárne využitie zvereného majetku v prospech rozvoja obce, jeho občanov, ochrany a tvorby životného prostredia
 - b) udržiavať a užívať majetok
 - c) chrániť majetok obce pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím
 - d) používať všetky právne prostriedky na zachovanie majetku obce, na jeho ochranu, uplatňovať právo náhrady škody proti tým, ktorí za škodu zodpovedajú, uplatňovať právo

- na vydanie neoprávneného majetkového prospechu proti tomu, kto ho na úkor obce alebo organizácie či subjektu získal, vymáhať s tým súvisiace pohľadávky
- e) plniť ďalšie povinnosti uložené obcou pri správe majetku obce
 - f) viesť majetok obce v účtovníctve podľa osobitného predpisu
 - g) v termíne do 31.12. bežného kalendárneho roka vykonávať inventarizáciu majetku obce, podľa potreby aj mimoriadne

Článok 15

Záverečné ustanovenia

1. Kontrolou nad dodržiavaním "Zásad" je poverený hlavný kontrolór obce.
2. Zásady boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Lupoči dňa 13.12.2023 uznesením č. 53/2023.
3. Dňom účinnosti týchto zásad sa rušia zásady hospodárenia s majetkom obce zo dňa 18.03.2019.

V Lupoči dňa 13.12.2023



Odkazy:

- 1/ Zákon č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
- 2/ Zákon č.138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- 3/ Občiansky zákonník
- 3a/ Obchodný zákonník
- 4/ Zákon č.523/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy v znení neskorších predpisov
- 4a/ Zákon č.583/2004 Z.z. o rozpočtových pravidlách územnej samosprávy v znení neskorších predpisov
- 5/ Zákon č.600/1992 Zb. o cenných papieroch v znení neskorších predpisov
- 6/ Zákon č.431/2002 Z.z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov

Znalec: Ing. Marian Novotný, Venevská 20, 990 01 Veľký Krtíš, tel. 0907 211 666,
E - mail: novotny.marian@post.sk , marian.novotny@azet.sk , Znalec pre odbor:
Stavebníctvo, odvetvie: Pozemné stavby, Odhad hodnoty nehnuteľností, Odhad
hodnoty stavebných prác. Evidenčné číslo znalca 912534

Zadávateľ: Obec Lupoč, Lupoč 102, 985 11 Halič

Číslo spisu (objednávky): Objednávka č. 2023036 zo dňa 20.12.2023

ZNALECKÝ POSUDOK

číslo: 2/2024

Vo veci: Stanovenia všeobecnej hodnoty pozemku parcela C KN č. 1178/11 v obci
Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec.



Počet strán (z toho príloh): 23(13)

Počet vyhotovení: 4

I. ÚVOD

1. Úloha znalca a predmet znaleckého skúmania:

Stanoviť všeobecnú hodnotu nehnuteľnosti vedených Okresným úradom Lučenec, katastrálnym odborom na výpise z KN z LV č. 163 pre obec a k.ú. Lupoč a zameraných geometrickým plánom č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023. Jedná sa o pozemok parc. C KN č. 1178/11 v obci Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec.

2. Účel znaleckého posudku: prevod nehnuteľnosti

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): Ku dňu obhliadky k 20.12.2023

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: k 08.01.2024

5. Podklady na vypracovanie posudku :

a) Dodané zadávateľom :

- Výpis z katastra nehnuteľností z listu vlastníctva č. 163, pre obec a katastrálne územie Lupoč zo dňa 14.12.2023, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorený cez zbgis
- Kópia katastrálnej mapy, pre obec a k.ú. Lupoč zo dňa 5.1.2024, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorená cez zbgis
- Kópia mapy určeného operátu, pre obec a k.ú. Lupoč zo dňa 14.12.2023, vydal Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor - vytvorená cez zbgis
- Geometrický plán č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023 - originál

b) Získané znalcom :

- obhliadka nehnuteľnosti
- fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľností

6. Použité právne predpisy a literatúra:

- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky MS SR č. 626/2007 Z.z., vyhlášky MS SR č. 605/2008 Z.z., vyhlášky MS SR 254/2010 Z.z. a vyhlášky MS SR č. 213/2017 Z.z.
- Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 93/2006 Z.z., zákona č. 65/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 382/2004 Z.z.
- Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 228/2018 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.
- STN 7340 55 - Výpočet obostavaného priestoru pozemných stavebných objektov.
- Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 461/2009 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.
- Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z.z., ktorou sa vydáva štatistická klasifikácia stavieb.

- Zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
- Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3

7. Definícia posudzovaných veličín a použitých postupov:

a) Definície pojmov

- Všeobecná hodnota (VŠH) - je výsledná objektivizovaná hodnota nehnuteľností a stavieb, ktorá je znaleckým odhadom ich najpravdepodobnejšej ceny ku dňu ohodnotenia, ktorú by tieto mali dosiahnuť na trhu v podmienkach voľnej súťaže, pri poctivom predaji, keď kupujúci aj predávajúci budú konať s patričnou informovanosťou i opatrnosťou a s predpokladom, že cena nie je ovplyvnená neprimeranou pohnutkou; obvykle vrátane dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *trhová hodnota*.
- Východisková hodnota (VH) - je znalecký odhad hodnoty, za ktorú by bolo možné hodnotenú stavbu nadobudnúť formou výstavby v čase ohodnotenia na úrovni bez dane z pridanej hodnoty. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná obstarávacía hodnota alebo nová cena*. V zmysle medzinárodných ohodnocovacích štandardov sa jedná o *princíp nákladového určenia hodnoty*.
- Technická hodnota (TH) - je znalecký odhad východiskovej hodnoty stavby znížený o hodnotu zodpovedajúcu výške opotrebovania. Ekvivalentným pojmom je *reprodukčná zostatková hodnota alebo časová cena*.
- Technický stav stavby (TS) - je percentuálne vyjadrenie okamžitého stavu stavby.
- Výnosová hodnota (HV) - je znalecký odhad súčasnej hodnoty budúcich disponibilných výnosov z využitia nehnuteľnosti formou prenájmu, diskontovaných rizikovou (diskontnou) sadzbou.
- Opotrebenie stavby (O) - je percentuálne vyjadrenie opotrebenia stavby.
- Vek stavby (V) - je vek stavby v rokoch od začiatku užívania k termínu posúdenia / ohodnotenia.
- Zostatková životnosť stavby (T) - je predpokladaná doba ďalšej životnosti stavby v rokoch až do predpokladaného zániku stavby.
- Predpokladaná životnosť stavby (Z) - je predpokladaná (alebo stanovená) celková životnosť stavby v rokoch.

b) Definície použitých postupov

Stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb

Na stanovenie všeobecnej hodnoty stavieb sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch nehnuteľností a stavieb. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (obstavaný priestor, zastavaná plocha, podlahová plocha, dĺžka, kus a pod.) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných objektov a ohodnocovaného objektu),
- Kombinovaná metóda (Len stavby schopné dosahovať výnos formou prenájmu. Princíp metódy je založený na váženom priemere výnosovej a technickej hodnoty stavieb. Výnosová hodnota stavieb sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia alebo kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo obmedzeného obdobia s následným predajom),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na technickú hodnotu).

Stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov

Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemkov sa používajú metódy:

- Metóda porovnávania (Pri výpočte sa používa transakčný prístup. Na porovnanie je potrebný súbor aspoň troch pozemkov. Porovnanie treba vykonať na mernú jednotku (1 m² pozemku) s prihliadnutím na odlišnosti porovnávaných pozemkov a ohodnocovaného pozemku),
- Výnosová metóda (Len pozemky schopné dosahovať výnos. Výnosová hodnota pozemkov sa vypočíta kapitalizáciou budúcich odčerpateľných zdrojov počas časovo neobmedzeného obdobia),
- Metóda polohovej diferenciácie (Princíp metódy je založený na určení hodnoty koeficientu polohovej diferenciácie, ktorý sa uplatní na východiskovú hodnotu pozemkov).

8. Osobitné požiadavky zadávateľa:

Nie sú žiadne.

II. POSUDOK

1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

a) Výber použitej metódy:

Príloha č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. v znení vyhlášky č. 626/2007 Z.z., vyhlášky č. 605/2008 Z.z., vyhlášky č. 47/2009 Z.z., vyhlášky 254/2010 Z.z. a vyhlášky č. 213/2017 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku. Na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku je použitá metóda polohovej diferenciácie. Výnosovú metódu stanovenia všeobecnej hodnoty nie je možné použiť, nakoľko nie sú relevantné podklady a prenájme obdobných pozemkov v danej lokalite. Porovnávací metóda je vylúčená na základe nedostatku relevantných podkladov na základe, ktorých by bolo možné stanoviť všeobecnú hodnotu porovnávacou metódou.

Metóda polohovej diferenciácie pre pozemky vychádza zo základného vzťahu:

$$VSH_{POZ} = M * (VH_{MJ} * k_{PD}) [€],$$

kde M - počet merných jednotiek (výmera pozemku),
VH_{MJ} - východisková hodnota na 1 m² pozemku
k_{PD} - koeficient polohovej diferenciácie

b) Vlastnícke a evidenčné údaje :

Podľa výpisu z KN z LV č. 163 zo dňa 14.12.2023 je vlastníkom nehnuteľností, ktorá sa nachádza v obci Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec.

ČASŤ A: MAJETKOVÁ PODSTATA

PARCELY registra " E "

Parcela číslo 1140 Zastavaná plocha a nádvorie výmera 5150 m2

ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1 Obec Lupoč, 985 11, Lupoč 102, SR

IČO: 316199

Spoluvlastnícky podiel:

1/1

ČASŤ C: ŤARCHY

Bez tiarch.

Iné údaje:

Bez zápisu

c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 20.12.2023 za účasti starostu Obce Lupoč Ing. Petra Tejiščáka a znalca.

Fotodokumentácia súčasného stavu nehnuteľnosti zhotovená znalcom pri obhliadke dňa 20.12.2023

d) Technická dokumentácia, porovnanie súladu projektovej dokumentácie a stavebnej dokumentácie so zisteným skutočným stavom:

Pozemok parc. E KN č. 1140 je vedený na LV č. 163 ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Pozemok je zastavaný z časti obecnou komunikáciou a príslušnými plochami. Z tohto pozemku bol Geometrickým plánom č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023, oddelený pozemok parc. C KN č. 1178/11 o výmere 131 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Na pozemku parc. C KN č. 1178/11 je situovaná časť dvora rodinného domu s. č. 25, pred záhradka pred rodinným domom s. č. 25 a predná časť rodinného domu s. č. 25. V prírode je pozemok z časti ohraničený múrmi rodinného domu s. č. 25 a plotom. Okolie pozemku tvorí zástavba rodinných domov.

e) Údaje katastra nehnuteľností, porovnanie súladu popisných a geodetických údajov katastra nehnuteľností so zisteným skutočným stavom:

Pozemok je vedený na výpise z KN z LV č. 163 pre obec a k.ú. Lupoč a je zakreslený na aktuálnej kópii mapy určeného operátu pre obec a k. ú. Lupoč.

Popisné aj geodetické údaje katastra nehnuteľností sú v súlade so skutočným stavom nehnuteľností zistenom pri ohliadke.

f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

1. Pozemok parc. C KN č. 1178/11

g) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré nie sú predmetom ohodnotenia:

Nie sú žiadne.

2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

a) Analýza polohy nehnuteľností:

Nehnuteľnosť sa nachádza v obci Lupoč, katastrálne územie Lupoč, okres Lučenec na juhu Banskobystrického samosprávneho kraja v regióne Novohrad. Obec Lupoč má 210 obyvateľov, je situovaná pri verejnej komunikácii III/2662, 9 km západne od okresného mesta Lučenec, ktoré je spoločenským aj hospodárskym centrom regiónu Novohrad. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou po verejnej komunikácii III/2662 s napojením na verejnú komunikáciu I/75 Lučenec - Veľký Krtíš - Nové Zámky, dosah do okresného mesta do 15 minút. V obci sa nachádza obecný úrad, obchod s potravinami, pohostinstvo a športový areál. Nehnuteľnosť je situovaná v širšom centre obce v zástavbe rodinných domov. Konfigurácia terénu v danom mieste je mierne svahovitá, prístup z obecnej spevnenej komunikácie. V danom mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN.

b) Analýza využitia nehnuteľností:

Pozemok tvorí časť dvoru rodinného domu s. č. 25, pred záhradku rodinného domu s. č. 25 a zastavaný je prednou časťou rodinného domu súp. č. 25.

c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností:

Riziká zmeny vo využití územia

- nie sú známe - zmena sa nepripravuje

Stavebno - konštrukčné riziká

- pokles základov - nie sú

- deformácie nosných konštrukcií - nezistené

- zosuvné územia - nezistené

- poddolované územia - nedotýkajú sa

Riziká z hľadiska hygienických, požiarnych a iných osobitných predpisov

- hygienické ochranné pásma - nie sú

- bezpečnostné pásma chránené osobitnými predpismi - nie sú

- radónové riziko - nie je podrobný prieskum

Riziká vyplývajúce z právnych vzťahov

- stavby nezapísané v KN - nie sú

- pozemky nezapísané v KN - nie sú

- užívanie pozemkov a stavby - totožné

- vecné bremeno - nie je žiadne

- tarchy - bez tiarch

Žiadne iné prípadné riziká spojené s využívaním nehnuteľností neboli zistené.

2.1 POZEMKY

2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

2.1.1.1 Pozemok v ZÚO

POPIS

Pozemok parc. E KN č. 1140 je vedený na LV č. 163 ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Pozemok je zastavaný z časti obecnou komunikáciou a príslahlými plochami. Z tohto pozemku bol Geometrickým plánom č. 44522363 - 92/2023, vyhotovil FROM s.r.o., Dostojevského 2, 984 03 Lučenec, dňa 10.11.2023, overil Okresný úrad Lučenec, katastrálny odbor, dňa 22.11.2023 pod č. G1-668/2023, oddelený pozemok parc. C KN č. 1178/11 o výmere 131 m² vedený ako zastavaná plocha a nádvorie v zastavanom území obce Lupoč. Na pozemku parc. C KN č. 1178/11 je situovaná časť dvora rodinného domu s. č. 25, pred záhradka pred rodinným domom s. č. 25 a predná časť rodinného domu s. č. 25. V prírode

je pozemok z časti ohraničený múrmi rodinného domu s. č. 25 a plotom. Okolie pozemku tvorí zástavba rodinných domov.

Pozemok je situovaný v širšom centre obce na mierne svahovitom teréne s prístupom z obecnej spevnenej komunikácie. V mieste je možnosť napojenia na verejný rozvod NN. Spojenie s obcou je autobusovou dopravou, do okresného mesta Lučenec do 15 minút po verejnej komunikácii III/2662 s napojením na I/75. Obec Lupoč má 210 obyvateľov, je situovaná pri verejnej komunikácii III/2662, 9 km západne od okresného mesta Lučenec, ktoré je spoločenským aj hospodárskym centrom regiónu Novohrad.

Parcela	Druh pozemku	Spolu výmera [m ²]	Spoluvlastnícky podiel	Výmera [m ²]
1178/11	zastavaná plocha a nádvorie	131,00	1/1	131,00

Obec:

Lupoč

Východisková hodnota:

$VH_{MJ} = 3,32 \text{ €/m}^2$

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k_s koeficient všeobecnej situácie	3. obytné časti obcí a miest od 5 000 do 10 000 obyvateľov a rekreačné oblasti pre individuálnu rekreáciu, centrá obcí do 5 000 obyvateľov, obytné zóny na predmestiach a priemyslové a poľnohospodárske oblasti miest do 50 000 obyvateľov, obytné zóny samostatných obcí v dosahu miest do 50 000 obyvateľov	1,00
k_v koeficient intenzity využitia	5. - rodinné domy, bytové domy a ostatné stavby na bývanie so štandardným vybavením, - rekreačné stavby na individuálnu rekreáciu, - nebytové stavby pre priemysel, dopravu, školstvo, zdravotníctvo, šport so štandardným vybavením	1,05
k_D koeficient dopravných vzťahov	3. pozemky v samostatných obciach, odkiaľ sa možno dostať prostriedkom hromadnej dopravy alebo osobným motorovým vozidlom do centra mesta do 15 min. pri bežnej premávke, pozemky v mestách bez možnosti využitia mestskej hromadnej dopravy	0,90
k_f koeficient funkčného využitia územia	3. plochy obytných a rekreačných území (obytná alebo rekreačná poloha)	1,30
k_i koeficient technickej infraštruktúry pozemku	1. bez technickej infraštruktúry (vlastné zdroje alebo možnosť napojenia iba na jeden druh verejnej siete)	1,00
k_z koeficient zvyšujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00
k_R koeficient redukujúcich faktorov	0. nevyskytuje sa	1,00

JEDNOTKOVÁ HODNOTA POZEMKU

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciácie	$k_{PD} = 1,00 * 1,05 * 0,90 * 1,30 * 1,00 * 1,00 * 1,00$	1,2285
Jednotková všeobecná hodnota pozemku	$V\dot{S}H_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 3,32 \text{ €/m}^2 * 1,2285$	4,08 €/m ²

VYHODNOTENIE

Názov	Výpočet	Všeobecná hodnota [€]
parcels č. 1178/11	$131,00 \text{ m}^2 * 4,08 \text{ €/m}^2 * 1/1$	534,48
Spolu		534,48

III. ZÁVER

OTÁZKY A ODPOVEDE

1. Otázky zadávateľa

Znaleckou úlohou bolo stanoviť všeobecnú hodnotu pozemku C KN parc. č.1178/11, k.ú. Lupoč, obec Lupoč, okres Lučenec

2. Odpovede na otázky

Všeobecná hodnota bola stanovená s využitím metodických postupov uvedených v prílohe č. 3 vyhlášky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení vyhlášky č 213/2017 Z.z.

REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Pozemky	
Pozemok v ZÚO - parc. č. 1178/11 (131 m ²)	534,48
Všeobecná hodnota celkom	534,48
Všeobecná hodnota zaokrúhlene	530,00
Všeobecná hodnota slovom: Päťstotridsať Eur	

Vo Veľkom Krtiši, dňa 08.01.2024

