

**Zámer obce Lipníky prenajať majetok obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa spôsobom podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o majetku obcí“) v spojení s čl. 23 ods. 7 Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Lipníky č. 1/2024**

Obec Lipníky v súlade s § 9aa ods. 2 písm. e) bod 1 zákona o majetku obcí a v súlade s uznesením Obecného zastupiteľstva obce Lipníky č. 124/2024 zo dňa 05.06.2024 zverejňuje zámer prenechať majetok obce do užívania:

- nehnuteľnosti so súp. číslom 99, popis stavby budova obchodu a služieb, postavená na parcele registra „C“ KN č. 10/1, druh pozemku zastavané plochy a nádvoría, o výmere 856 m<sup>2</sup>, obec Lipníky, okres Prešov, katastrálne územie Lipníky, vedená Okresným úradom Prešov, katastrálny odbor, na LV č. 1 (ďalej aj „nehnutelnosť“)

pre COOP Jednota Prešov, spotrebné družstvo, IČO: 00169111, DIČ: 2020517741, IČ DPH: SK2020517741, so sídlom Konštantínova 8, 081 77 Prešov (ďalej aj „nájomca“ alebo „COOP Jednota Prešov“)

spôsobom podľa § 9aa ods. 2 písm. e) zákona o majetku obcí, t. j.  
z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Pri prenechaní nehnuteľnosti do užívania sa podľa § 9aa ods. 2 zákona o majetku obcí nepoužijú ustanovenia § 9a odsekov 1 až 8 a 10 až 14 zákona o majetku obcí v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Vo vzťahu k prenechaniu nehnuteľnosti do užívania nájomcovi **dôvod hodný osobitného zreteľa** podľa § 9aa ods. 2 písm. e) bod 2. zákona o majetku obcí v spojení s **čl. 23 ods. 5 písm. a) Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Lipníky č. 1/2024** zo dňa 03.01.2024 spočíva v tom, že účel užívania nehnuteľnosti má verejnoprospešný charakter. Podľa tohto ustanovenia: *„Za dôvody hodné osobitného zreteľa pri nájme majetku obce je v podmienkach obce Lipníky treba považovať najmä ak nájom majetku obce prispeje k zabezpečeniu a rozvoju služieb a aktivít s verejnoprospešným účelom; za verejnoprospešný účel je treba považovať najmä podporu rozvoja etických a morálnych hodnôt, dostupnosť a rozvoj pracovných príležitostí, aktívnu podporu ochrany a zvýšenie ochrany životného prostredia, zvýšenie ochrany pred mimoriadnymi udalosťami, podporu zážitkových možností a príležitostí v kultúre, osвете a v športe, podporu uchovania tradícií a rozvoja regionálnych zvykov, podporu prezentácie aktivít detí, seniorov a ďalších komunit obce a obyvateľov obce.“* Podľa rozsudku Najvyššieho súdu SR, sp. zn. M Cdo 14/99: *„Verejný záujem možno označiť aj ako verejný prospech, verejné blaho, verejné potreby, všeobecné dobro a blaho. O verejný záujem ide, ak obec v konaní pred súdom chráni obecný majetok a práva k nemu sa vzťahujúce, pričom tieto práva sa vykonávajú a povinnosti plnia na obecnom území, ak ide o výkon územnej samosprávy, o investičné a neinvestičné akcie na jej území.“* Nedostatok legálnej definície verejnoprospešných aktivít (resp. plnenia verejného záujmu) je treba preklenúť výkladom tohto pojmu s ohľadom na okolnosti konkrétneho prípadu a jeho naplnenie posudzovať ad hoc. Vymedzenie obsahu zabezpečenia a rozvoja služieb a aktivít s verejnoprospešným účelom je demonštratívne (uvedené príkladmo), pričom zahŕňa aj

prenechanie majetku obce do nájmu, na ktorý je účel nájmu určený.

Nájomnou zmluvou na nehnuteľnosť je budova zverená do užívania COOP Jednota Prešov za účelom prevádzkovania samoobslužnej predajne potravín. V priebehu nájomného vzťahu môže byť účel užívania nehnuteľnosti zmenený na prevádzkovanie pultovej predajne potravín z dôvodu ekonomickej neefektívnosti prevádzky. Charakter verejnoprospešných služieb spočíva v naplňaní verejného záujmu, základných potrieb obyvateľov a zvyšovania všeobecnej životnej úrovne v obci.

Okrem pracovných príležitostí je prevádzkovanie maloobchodnej predajne neopomenuteľnou súčasťou infraštruktúry, keďže poskytuje obyvateľom dostupnosť tovarov a služieb na regionálnej úrovni. Povinnosť obce na úseku plnenia záujmov spotrebiteľov a vytvárania podmienok na zásobovanie obce je samosprávnou pôsobnosťou podľa § 4 ods. 3 písm. i) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v z. n. p. (*d'alej len „zákon o obecnom zriadení“*). Prevádzkovaním maloobchodu v obci sa tak realizuje základná samosprávna pôsobnosť obce na úseku vytvárania pracovných príležitostí a zásobovania obyvateľov tovarom a službami, ktoré sú neopomenuteľné na bežný život obyvateľov.

Užívaním nehnuteľnosti nájomcom dochádza k racionálnemu nakladaniu s majetkom obce, ktorého pridanou hodnotou je okrem úžitku v sume nájomného samotný účel nájmu. Obec tak pretavuje majetok do plnenia konkrétnych záujmov a potrieb jej obyvateľstva. Výhodnosť užívania nehnuteľnosti konkrétnym nájomcom spočíva tiež v zámere nájomcu zhodnotiť nehnuteľnosť stavebnými úpravami, na ktorých nákladoch sa spolupodieľa spolu s obcou. Tým obec šetrí verejné financie, ktoré by inak museli byť vynaložené na udržanie bezpečných stavebných vlastností budovy, pretože povinnosť stavebníka udržiavať budovu v dobrom stavebnom stave vyplýva bez ďalšieho z § 86 ods. 1 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v z. n. p. (*d'alej len „stavebný zákon“*). Obci povinnosť udržiavania stavby vyplýva tiež z prvej vety § 7 ods. 2 písm. a) zákona o majetku obcí.

Nájomný vzťah medzi obcou a nájomcom v čase tohto schvaľovania trvá, a to na právnom základe Zmluvy o nájme nebytových priestorov z 30.12.2020 (*d'alej aj „aktuálna nájomná zmluva“*). Doba nájmu je podľa čl. IV ods. 1 aktuálnej nájomnej zmluvy dohodnutá od 01.01.2021 do 31.12.2029. Podľa čl. V ods. 1 aktuálnej nájomnej zmluvy je súčasná výška nájomného určená v sume 4 819,78,- €/rok.

Dodatkom č. 1 ku aktuálnej nájomnej zmluve sa nájomný vzťah predlžuje na obdobie do 31.12.2035. Zároveň sa má nájomné s účinnosťou od 01.04.2025 zvýšiť o 10 %.

Zmenou aktuálnej nájomnej zmluvy v rozsahu návrhu dodatku č. 1 je realizovaný verejný záujem po dlhšie časové obdobie na:

- zabezpečení maloobchodnej prevádzky, a tým naplnení základných potrieb obyvateľov a stabilizácii infraštruktúry na úseku ich zásobovania;
- poskytovaní pracovných príležitostí;
- navýšení zisku obce v podobe vyššieho nájomného

a súčasne dochádza k naplneniu súkromného záujmu nájomcu na výkone vlastnej podnikateľskej činnosti.

Všeobecná hodnota nájomného k nehnuteľnosti bola určená znaleckým posudkom č. **92/2024**, znalca v odbore Odhad hodnoty nehnuteľnosti, **Ing. Martin Fedorjak**, v sume **4.961,28 €/rok**.

Ing. Ľubomír Pankuch  
starosta obce Lipníky

*Zverejnené na úradnej tabuli obce, web sídle obce a iným vhodným spôsobom dňa 10.06.2024.*