

Všeobecne záväzné nariadenie o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku a nájme majetku vo vlastníctve obce Buzitka	Číslo: VZN 6/2011
Vypracovala	Helena Ševčíková
VZN vyvesené na úradnej tabuli	10.05.2011
VZN prerokované a schválené OZ	25.05.2011
VZN nadobúda platnosť	13.06.2011

Obecné zastupiteľstvo obce Buzitka na základe samosprávnej pôsobnosti podľa § 4 ods. 1 a § 6 ods. 1 a § 6 ods. 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), § 9 ods. 2 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, v súlade s § 281 až § 288 Obchodného zákonníka a vyhlášky MS SR Č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku uznieslo na tomto všeobecnom záväznom nariadení:

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE O ZMLUVNÝCH PREVODOCH VLASTNÍCTVA MAJETKU A NÁJME MAJETKU VO VLASTNÍCTVE OBCE BUZITKA

PRVÁ ČASŤ ÚVODNÉ USTANOVENIA

Čl. 1 Účel nariadenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje spôsob a podmienky zmluvného prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce na iné fyzické a právnické osoby (ďalej len „predaj“) a prenechávanie majetku mesta do nájmu fyzickým a právnickým osobám (ďalej aj „nájom“).

Čl. 2 Predmet nariadenia

- 1) Predmetom VZN je postup obce pri predaji nehnuteľností – pozemkov a stavieb a hnutelných vecí, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa osobitných predpisov (ďalej aj „obecný majetok“).
- 2) Predmetom predaja podľa VZN sú tie hnutelné veci, ktorých zostatková cena je rovná alebo vyššia ako 3500 eur, alebo tie, ktoré sú určené na predaj spolu s nehnuteľnosťou.
- 3) Predmetom VZN je postup obce pri prenechávaní majetku obce do nájmu fyzickým a právnickým osobám. Toto VZN sa nevzťahuje na prenechávanie majetku obce do nájmu spoločnostiam v ktorých obec je jediným spoločníkom alebo jedným zo spoločníkov.
- 4) Predmetom tohto nariadenia nemôžu byť:
 - a) veci, na ktoré sa vzťahujú reštitučné nároky a to po dobu, po ktorú tieto nároky na ich vydanie trvajú,
 - b) obecné byty, ktoré sú predmetom predaja podľa osobitných predpisov.

DRUHÁ ČASŤ POSTUP PRI PREDAJI OBECNÉHO MAJETKU

Čl. 3

Všeobecné ustanovenia

- 1) Návrhy na predaj obecného majetku obecnému zastupiteľstvu predkladá obecný úrad (ďalej OcÚ“).
- 2) Obecný úrad všetky návrhy eviduje, spracúva a po schválení obecným zastupiteľstvom (ďalej aj „OZ“) realizuje prevod majetku.
- 3) Návrhy na predaj obecného majetku spracuje na vlastný podnet, na podnet fyzických osôb alebo právnických osôb.
- 4) Návrhy na predaj je možné podať len písomnou formou. Súčasťou návrhu je súhlas na spracovanie osobných údajov fyzickej osoby v zmysle osobitného predpisu.

Čl. 4

Prevod obecného majetku

- 1) Obecný úrad z vlastného podnetu alebo na písomnú žiadosť fyzickej alebo právnickej osoby o odpredaj obecného majetku spracuje o predmetnom majetku materiál, ktorý predloží zasadnutie OZ.
- 2) Predmet predaja je identifikovaný na základe listu vlastníctva snímky z katastrálnej mapy, resp. kópie geometrického plánu so stanoviskom obecnej rady resp. starostu obce a návrhom formy odpredaja so stanovením východiskovej ceny pre odpredaj nehnuteľností.
- 3) V odôvodnených prípadoch je potrebné doložiť stanovisko odborných orgánov (napr. správcov inžinierskych sietí).
- 4) OcÚ zabezpečuje vypracovanie vzorových formulárov žiadosti o prevod vlastníctva majetku obce, vrátane ich príloh.
- 5) So stanoviskom obecnej rady, resp. starostu predloží starosta písomný materiál na rokovanie OZ.
- 6) Výsledkom rokovania obecnej rady resp. starostu je stanovisko pre OZ, ktorým návrh odporúča alebo neodporúča schváliť v predloženej znení alebo s pripomienkami.
- 7) Východiskové ceny pre odpredaj pozemkov v obci sú stanovené vo výške všeobecnej hodnoty majetku podľa osobitného predpisu, ktorá nesmie byť v deň schválenia prevodu OZ staršia ako 6 mesiacov.
- 8) Ak je predmetom predaja stavba, resp. stavba s pozemkom, OcÚ zabezpečuje vypracovanie znaleckého posudku znalcom podľa platného zákona o znalcoch, na ocenenie obecného majetku, v zmysle ktorého bude stanovená východisková cena k následnému predaju. Znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu OZ starší ako 6 mesiacov.
- 9) OZ vyjadří súhlas, resp. nesúhlas s predajom obecného majetku, v špecifických prípadoch a osobitné požiadavky k odpredaju, ktoré budú zapracované do kúpnej zmluvy.

Čl. 5

Formy prevodu obecného majetku

- 1) Prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať v súlade s ustanovením § 9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov :
 - a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
 - b) dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu (ďalej len „dražba“)
 - c) priamym predajom, najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (ponukové konanie), ak toto nariadenie neustanovuje inak

- 2) Ustanovenia v bode 1 sa nepoužije pri prevode vlastníctva majetku obce, a to:
 - a) bytu alebo pozemku podľa osobitného predpisu 2,
 - 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,
 - d) hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 eur,
 - e) v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov a to najmä: predaj nehnuteľného majetku obce na sociálne, kultúrne, osvetové, charitatívne, verejnoprospešné účely predaj pozemku obce funkčne prislúchajúceho k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa ak ide o užívanie bez právneho dôvodu.

Zámerné previesť majetok z dôvodov osobitného zreteľa musí byť odôvodnený a zverejnený na úradnej tabuli obce a internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej doby.

Čl. 6

Obchodná verejná súťaž

- 1) Na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže (ďalej len „súťaž“) sa vyžaduje, aby sa písomne všeobecným spôsobom vymedzil predmet predaja, určil spôsob podávania návrhov (ďalej len „podmienky súťaže“).
- 2) Vyhlásenie súťaže ako zámeru predaja obecného majetku odsúhlaseného OZ zverejní obec na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači. Podmienky súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov.
- 3) Súťaž sa vyhlasuje o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy voči neurčitým osobám na odpredaj obecného majetku ktorý musí byť vyhotovený v písomnej forme. Vymedzenie predmetu požadovaného záväzku musí obsahovať:
 - a) presné označenie nehnuteľného obecného majetku t.j.:
 - katastrálne územie,
 - lokalitu, kde sa nehnuteľnosť nachádza,
 - druh nehnuteľnosti,
 - určenie zastavanej, resp. podlahovej plochy,
 - určenie výmery pozemkov,
 - stanovenie východiskovej ceny nehnuteľnosti,
 - b) predpokladaný alebo najvhodnejší účel využitia podľa územnoplánovacej dokumentácie koncepcií rozvoja jednotlivých oblastí rozvoja života obce, resp. iných strategických dokumentov a územných rozhodnutí a pod.,
 - c) určenie hnutelných vecí predávaných spolu s nehnuteľnosťou,
 - d) podmienky, za ktorých sa záujemcom umožní obhliadka predávanej nehnuteľnosti,
 - e) spôsob podávania návrhov a určenie lehoty podávania návrhov,
 - f) spôsob oznámenia vybraného návrhu,
 - g) lehoty na oznámenie vybraného návrhu,
 - h) ďalšie podmienky súťaže:
 - vyhradenie zmien uverejnených súťažných podmienok alebo zrušenie súťaže,
 - určenie prípadov pre možnosť meniť alebo dopĺňať návrh,
 - vyhradenie práva vyhlasovateľa odmietnuť všetky predložené návrhy,
 - podmienky zloženia finančnej zábezpeky, Výška finančnej zábezpeky je stanovená minimálne vo výške 10% z východiskovej ceny, ktorá u víťaza bude započítaná za úhradu kúpnej ceny a ostatným uchádzačom bude vrátená do 10 pracovných dní po ukončení súťaže t.j. keď OZ schváli, resp. neschváli víťaza súťaže,

- kritériá pri vyhodnotení návrhov,
- vzor súťažného návrhu zmluvy a pod.

- 4) Starosta obce na vyhodnotenie návrhov súťaže menuje komisiu (v počte max. 5 členov) zloženú z poslancov OZ a odborných pracovníkov OcÚ. Komisia vyhodnotí všetky prijaté návrhy podľa podmienok stanovených pri vyhlásení súťaže a navrhne najvýhodnejší návrh, prípadne v súlade s vyhlásenými podmienkami – odmietne všetky predložené návrhy a navrhne vyhlásenú súťaž zrušiť. Z vyhodnotenia súťažných návrhov sa spíše zápisnica.
- 5) Správu o výsledku súťaže spracuje OcÚ a starosta obce ju predloží na rokovanie OZ, ktoré vyjadrí súhlas, resp. nesúhlas s výsledkom súťaže.
- 6) Obec bez zbytočného odkladu, najneskôr do 10 pracovných dní po ukončení súťaže, oznámi písomne víťaznému záujemcovi prijatie jeho návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy a upovedomí účastníkov verejnej obchodnej súťaže, ktorí v súťaži neuspeli, že ich návrhy sa odmietli resp. oznámi všetkým účastníkom verejnej obchodnej súťaže zrušenie súťaže.
- 7) V prípade odstúpenia víťaza súťaže od uzatvorenia kúpnej zmluvy, finančná zábezpeka prípadne obci.
- 8) Návrh na vklad do katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho bude predložený správe katastra po uhradení celej kúpnej ceny.

Čl. 7 Dražba

- 1) Na prevod majetku dražbou sa vzťahuje osobitný zákon.

Čl. 8 Priamy predaj

- 1) Obec zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom (ponukové konanie) najmenej na 15 dní na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce a v regionálnej tlači. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Zámer odpredať majetok obce priamym predajom musí byť schválený OZ.
- 2) Kritériom pri vyhodnocovaní ponúk je cena. V osobitných prípadoch môže byť základným kritériom verejný záujem.
- 3) Po vyhodnotení ponúk OcÚ pripraví materiál na rokovanie OZ.
- 4) Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu 4 citovaného v čl. 4 bode 7 presiahne 40 000 eur, v týchto prípadoch obec vyhlási obchodnú verejnú súťaž na základe rozhodnutia OZ. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou.
- 5) Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tejto 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 osôb uvedených v písmenách a) až f).
- 6) Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu

v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom je osoba uvedená v ods. 5 to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.

Čl. 9 Predaj hnutel'ného majetku

- 1) Pri predaji hnutel'ných vecí vo vlastníctve obce, ktorých zostatková cena je rovná alebo vyššia ako 3500 eur, sa použije postup pri prevode vlastníctva podľa čl. 5 ods. 1 tohto nariadenia.
- 2) O predaji hnutel'ných vecí, ktorých zostatková cena je nižšia ako 3500 eur, rozhoduje starosta obce.

TRETIA ČASŤ PRENECHÁVANIE MAJETKU OBCE DO NÁJMU

Čl. 10 Všeobecné ustanovenia

- 1) Majetok obce možno prenechať do nájmu inej fyzickej alebo právnickej osobe, ak je majetok dočasne nepotrebný na plnenie príslušných úloh obce, alebo ak to vyžaduje verejný záujem alebo osobitný predpis, a to:
 - a) nájomnou zmluvou (krátkodobý alebo dlhodobý prenájom) zásadne odplatnou formou,
 - b) zmluvou o výpožičke výnimočnej ak je to vo verejnom záujme alebo ak ide o nerentabilnú prevádzku ktorej činnosť je v prospech občanov obce.
- 2) Náležitosti nájomnej zmluvy:
 - a) písomná forma,
 - b) presné vymedzenie majetku,
 - c) účel a spôsob užívania,
 - d) doba užívania,
 - e) výška odplaty za užívanie,
 - f) platnosť,
 - g) podmienky užívania majetku a podmienky odstúpenia od zmluvy,
 - h) ak ide o osobitný druh nájmu, vyžadujú sa ďalšie náležitosti podľa osobitného predpisu.
- 3) Zmluva o výpožičke musí mať písomnú formu. Obsahuje náležitosti podľa odseku 2 primerane. Neobsahuje náležitosti týkajúce sa odplaty (výška splatnosť, spôsob platenia).
- 4) Postup pri prenechávaní majetku do užívania spoločnostiam, v ktorých je obec jediným spoločníkom, resp. v ktorých je obec jedným so spoločníkov upravujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce VZN 5/2011.
- 5) Pri uzatváraní zmlúv o nájme nebytových priestorov sa vychádza zo zákona SNR č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Čl. 11 Postup obce pri prenechávaní majetku do nájmu

- 1) Obec je povinná pri prenechávaní majetku obce do nájmu primerane uplatniť ustanovenia čl.5 ods. 1, a to za najmenej také nájomné, aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti okrem:
 - a) hnutel'nej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3500 eur
 - b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci
 - c) prípadoch hodných osobitného zreteľa o ktorých zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov a to najmä v prípadoch nájmu:

- nehnuteľného majetku obce na sociálne charitatívne, osvetové, kultúrne verejnoprospešné účely športové účely, pre potreby občianskych a záujmových združení na neziskovú činnosť,
- pozemku do výmeru 50 m ak pozemok tvorí príľahlú plochu, ktorá funkčne prislúcha k rodinnému domu, alebo dočasne súvisí s výstavbou realizovanou nájomcom (napr. zriadenie staveniska),
- ak ide o dlhodobé užívanie pozemku bez právneho dôvodu viac ako 5 rokov,
- pozemku obce pod existujúcou radovou alebo samostatne stojacou garážou, ktorý nie je možné previesť do vlastníctva žiadateľa (napr. z hľadiska územného plánu),
- pozemku obce pod existujúcou radovou alebo samostatne stojacou garážou.

Zámer prenajať majetok obce z dôvodov osobitného zreteľa musí byť odôvodnený a zverejnený na úradnej tabuli obce a internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu obecným zastupiteľstvom, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej doby.

- 2) nájom majetku obce sa uzatvára obvykle na dobu neurčitú s výpovednou lehotou určenou v zmluve.
- 3) O nájme majetku obce na dobu určitú nad 10 rokov rozhoduje OZ, do 5 rokov a vrátane výpožičky, starosta obce.
- 4) Nájomca je oprávnený dať prenajatý majetok obce do podnájmu, len po predchádzajúcom písomnom súhlase obce.

ŠTVRTÁ ČASŤ SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Čl. 12 Spoločné ustanovenia

- 1) Ustanovenia tohto nariadenia sa primerane použijú pri zámere, zrušení a usporiadaní podielového spoluvlastníctva.
- 2) Spôsob nadobúdania majetku do vlastníctva obce upravujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce VZN 5/2011.
- 3) Výnos z predaja a nájmu obecného majetku sa odvádza na účet Obecného úradu VÚB Lučenec, č. ú. 16720352/0200 a použije sa na úhradu potrieb obce v súlade s rozpočtom obce na príslušný kalendárny rok.
- 4) **Všetky zmluvy týkajúce sa nakladania s majetkom obce sa povinne zverejňujú na webovom sídle obce a ak obec nemá webové sídlo, zmluva sa zverejňuje v Obchodnom vestníku.**
- 5) **Zmluvy uzatvárané obcou pri nakladaní s majetkom obce nadobúdajú účinnosť nasledujúcim dňom po zverejnení.**
- 6) **Obec je povinná zverejniť na webovom sídle objednávky tovarov a služieb do 10 pracovných dní od ich vyhotovenia a faktúry na tovary a služby od ich doručenia, najneskôr do 30 dní od ich zaplataenia.**

Helena Ševčíková
starosta obce