

Zásady predaja a nájmu nehnuteľného majetku Obce Prašice

V zmysle ust. § 6 zák.č.369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení , § 9a zák.č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v platnom znení, ust. zák.č.40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších zmien a doplnkov a vyhl. MS SR č.492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, Obecné zastupiteľstvo Prašice vydáva tieto zásady predaja a nájmu nehnuteľného majetku obce Prašice.

Oddiel I Predmet zásad

1. Predmetom týchto zásad je úprava podmienok prevodu vlastníctva a nájmu nehnuteľného majetku obce v prospech iných právnych subjektov.
2. Podmienky nájmu nebytových objektov, nebytových priestorov obce a ostatných objektov (predmetov, zariadení a pod.) sú dané osobitnými zásadami obce.
3. Prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, bytov v rodinných domoch s viac ako jedným bytom a príslušných pozemkov sa riadi zákonom NR SR č.182/1993 Z.z. v platnom znení a všeobecne záväzným nariadením o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov obce Prašice.
4. Predmetom týchto zásad nie je úprava podmienok prevodu vlastníctva pozemkov, na prevod ktorých sa vzťahujú osobitné právne normy.
5. Tieto zásady sú podrobnejším rozpracovaním Zásad hospodárenia s majetkom obce Prašice a sú platné vo vzájomnej súčinnosti.

Oddiel II. Zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľností

čl.1 Oprávnenia a výkonné orgány

- 1 O prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku obce Prašice, pre realizáciu ktorých sa vzťahujú tieto zásady, rozhoduje výlučne Obecné zastupiteľstvo obce Prašice.
- 2 Štatutárnym orgánom v majetkoprávných vzťahoch je starosta obce
- 3 Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku na iné právne subjekty sa uskutočňujú – ak nejde o zámenu- výlučne za odplatu.
- 4 Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné, ak osobitný predpis neustanoví inak
- 5 Prevody vlastníctva majetku obce sa vykonávajú v zmysle §9a zákona 138/1991 Zb. V znení neskorších zmien

čl.2

Príprava a spracovanie dokumentácie

1. Dokumentáciu pre posudzovanie a rozhodovanie o prevodoch vlastníctva nehnuteľností pre rokovanie obecného zastupiteľstva pripravuje spravidla oddelenie obecného úradu zabezpečujúce spravovanie majetku obce. Tým nie je dotknuté právo starostu obce rozhodnúť ináč.
2. Dokumentácia pre rokovanie obecného zastupiteľstva musí byť vypracovaná tak, aby jej obsah poskytol osobám a orgánom, ktorým je určená spoľahlivú, jednoznačnú informáciu o predmete posudzovania a rozhodovania.
3. V popise predmetu posudzovania a rozhodovania spracovateľ dokumentácie je povinný zabezpečiť a uviesť v nej všetky skutočnosti, ktoré sú alebo môžu byť dôležité pre rozhodnutie o predmete rokovania a to predovšetkým z hľadiska uplatnenia verejného záujmu. Ak pôjde o predmet rokovania, na ktorý sa vzťahujú záväzné skutočnosti platného územného plánu obce, súčasťou popisu predmetu posudzovania a rozhodovania musí byť aj stanovisko príslušného oddelenia o súlade alebo nesúlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou.
4. Obecné zastupiteľstvo pri rozhodovaní o zmluvnom prevode pozemkov prihliada na účel využitia pozemku určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou obce.
5. V prípade ak príslušné oddelenie obecného úradu odporučí obecnému zastupiteľstvu schváliť zámer na zmluvný prevod vlastníctva konkrétnej nehnuteľnosti obce, spracovateľ príslušnej dokumentácie zabezpečí pre rokovanie obecného zastupiteľstva znalecký posudok, ktorým sa určí všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa osobitného predpisu, pričom znalecký posudok v deň schválenia prevodu nesmie byť starší ako šesť mesiacov.
6. Znalecký posudok sa nebude zabezpečovať pre prípady, keď obecné zastupiteľstvo odporučí žiadosť o prevod vlastníctva nehnuteľnosti zamietnuť.
7. Ďalšie podmienky a povinnosti súvisiace s prípravou materiálov pre rokovanie obecného zastupiteľstva sú určené príslušnou smernicou obecného úradu.

čl.3

Spôsoby prevodu vlastníctva nehnuteľností

Tieto zásady upravujú podmienky zmluvných prevodov vlastníctva nehnuteľností na základe obchodnej verejnej súťaže, podmienky priameho predaja nehnuteľností podľa podmienok stanovených zákonom o majetku obcí a podmienky zmluvných prevodov konkrétnym žiadateľom o prevod vlastníctva.

Obchodná verejná súťaž ani forma priameho predaja podľa § 9a ods 1 písm.c zákona o majetku obcí v platnom znení sa neuplatnia ak pôjde o zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľností, na ktorý sa vzťahuje niektoré z ustanovení uvedených v odd. II. čl.1 ods 9. a 10. týchto zásad (§ 9a ods 8 zákona o majetku obcí v platnom znení).

Obchodná verejná súťaž

1. Pri prevodoch vlastníctva nehnuteľností obce – ak tomu nebránia zákonné alebo vecné skutočnosti – sa pre výber nadobúdateľa vlastníctva prednostne uplatní obchodná verejná súťaž.
2. Ak pôjde o zmluvný prevod vlastníctva majetku obce, ktorého všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom je vyššia ako 40 000,00,-€, zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľností sa vykoná (s výnimkou prípadov podľa §9a ods.8 zákona o majetku obcí v platnom znení) výlučne obchodnou verejnou súťažou.
3. Obchodná verejná súťaž sa uskutoční procesom upraveným v § 281 až § 288 Obchodného

zákonníka.

4. Obchodnou verejnou súťažou obec vyhlasuje **súťaž (výzva na podávanie) o najvhodnejší návrh na uzavretie zmluvy.**
5. Vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže sa uskutoční na základe platného uznesenia obecného zastupiteľstva o vykonaní verejnej obchodnej súťaže na zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľností
6. Podmienky realizácie obchodnej verejnej súťaže určí obecné zastupiteľstvo
7. Vyhodnotenie súťažných návrhov vykoná komisia, ktorá môže byť určená pre každú jednotlivú obchodnú verejnú súťaž osobitne alebo všeobecne určená komisia pre vyhodnocovanie obchodných verejných súťaží vyhlásených obcou na zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľností obce
8. V prípade, ak nie je obecným zastupiteľstvom všeobecne určená komisia obce pre vyhodnocovanie obchodných verejných súťaží obce alebo ak obecné zastupiteľstvo v rámci uznesenia o vykonaní konkrétnej obchodnej verejnej súťaže neurčí komisiu na vyhodnotenie návrhov o najvhodnejší alebo najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na prevod vlastníctva nehnuteľností podľa podmienok tejto súťaže, takúto komisiu určí starosta obce.
9. Komisia určená na vyhodnotenie návrhov doručených v rámci obchodnej verejnej súťaže vyhodnotí doručené návrhy na uzavretie zmlúv a na základe nich odporučí obecnému zastupiteľstvu prijať konkrétny návrh na uzavretie zmluvy o prevod vlastníctva nehnuteľností alebo súťaž zrušiť
10. Na základe prijatého uznesenia obecného zastupiteľstva príslušné oddelenie obecného úradu vykoná ďalšie administratívne úkony určené príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka súvisiace s realizovanou obchodnou verejnou súťažou a – ak výsledok obchodnej verejnej súťaže (návrh hodnotiacej komisie) bol obecným zastupiteľstvom formou prijatého uznesenia akceptovaný – aj realizáciu zmluvného prevodu vlastníctva príslušnej nehnuteľnosti.

Priamy predaj

1. Priamy predaj je predaj nehnuteľného majetku najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom vypracovaným podľa osobitného predpisu, pričom znalecký posudok v deň schválenia prevodu nesmie byť starší ako šesť mesiacov.
2. Pod priamym predajom sa rozumie zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľností vopred určenému nadobúdateľovi vlastníctva podľa podmienok stanovených zákonom o majetku obcí v platnom znení a týmito zásadami.
3. V rámci priameho predaja nehnuteľností obec na základe podmienok stanovených v súlade so zákonom o majetku obcí v platnom znení prijíma cenové ponuky záujemcov o zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce.
4. Pri priamom predaji nehnuteľného majetku obce hodnotiacim kritériom je výška kúpnej ceny ponúkanej jednotlivými záujemcami o nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti obce určenej na prevod vlastníctva.
5. Pre vyhodnocovanie doručených návrhov, určenie komisie, návrh nadobúdateľa vlastníctva obcou predávanej nehnuteľnosti a realizáciu prijatého uznesenia obecného zastupiteľstva k vyhlásenému priamemu predaju nehnuteľnosti obce sa primerane použijú ustanovenia týchto zásad určených pre verejnú obchodnú súťaž.
6. Priamy predaj nehnuteľnosti, ktorej hodnota určená znaleckým posudkom je vyššia ako 40.000,-€, je vylúčený zákonom.

redaj konkrétnemu nadobúdateľovi vlastníctva

- 1 Predaj nehnuteľností konkrétnym nadobúdateľom vlastníctva sa vykoná v prípadoch ak pôjde o:
 - a/ prevod vlastníctva bytov alebo pozemkov realizovaných na základe zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
 - b/ prevod vlastníctva pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou/pozemky v okolí rekreačných chát – Duchonka/
 - c/ prevod vlastníctva podielu obce na nehnuteľnosti, ktorým sa realizuje predkupné právo
 - d/ prevody vlastníctva v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov
- 2 Podrobnejšie podmienky prevodu vlastníctva bytov a pozemkov realizovaných na základe zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení sú určené príslušným všeobecne záväzným nariadením obce a na ich realizáciu sa nevyžaduje ďalšie uznesenie obecného zastupiteľstva.
- 3 Predaj nehnuteľností podľa ods.1 písm b a písm.c tejto časti zásad sa vykoná na základe uznesenia obecného zastupiteľstva, o ktorom rozhodne nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov.
- 4 Kúpna cena pozemku, ktorého predaj sa realizuje podľa predchádzajúceho odseku je určená na základe znaleckého posudku, ktorý zabezpečí Obec Prašice. Pozemok obec odpredá v celkovej kúpnej cene:
Celková kúpna cena = cena pozemku v zmysle znaleckého posudku + cena za vyhotovenie znaleckého posudku
- 5 Pre prevody vlastníctva podielu obce na nehnuteľnosti, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo sa primerane použijú ustanovenia uvedené v tejto časti zásad.

Zámeny nehnuteľností

- 1 Zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľností sa v odôvodnených prípadoch môžu realizovať aj na základe vzájomnej zámeny.
- 2 Návrhy prevodov vlastníctva nehnuteľností zámenou obecné zastupiteľstvo posudzuje z hľadiska dôvodov hodných osobitného zreteľa (prioritný je verejný záujem), o ktorých rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.
- 3 V prípade zámeny nehnuteľností súčasťou dokumentácie pre rokovanie obecného zastupiteľstva sú aj znalecké posudky vypracovania na určenie všeobecnej hodnoty zamieňaných nehnuteľností podľa osobitného predpisu. Znalecké posudky pre daný účel zabezpečuje obec, pričom v deň schvaľovania prevodu zámenou nesmú byť staršie ako šesť mesiacov.
- 4 V prípade vzájomnej zámeny nehnuteľností s nerovnakými hodnotami určenými znaleckými posudkami sa vykoná vzájomné finančné vyrovnanie, a to na základe hodnôt určených znaleckými posudkami. Vzájomné finančné vyrovnanie sa nemusí vykonať, ak je rozdiel hodnôt zamieňaných nehnuteľností v prospech obce.
- 5 Ak touto časťou zásad nie je upravená niektorá problematika vzájomnej zámeny nehnuteľností, pre takéto prípady sa primerane použijú príslušné ustanovenia určené pre ostatné spôsoby zmluvných prevodov nehnuteľností obce.

čl.4

Spoločné ustanovenia

- 1 Znalecký posudok potrebný pre účely dané týmito zásadami zabezpečuje obec.
- 2 Náklady vynaložené na vypracovanie znaleckého posudku potrebného na realizáciu prevodu

- vlastníctva nehnuteľnosti konkrétnemu nadobúdateľovi idú na ťarchu žiadateľa o prevod vlastníctva
- 3 Náklady vynaložené na vypracovania znaleckého posudku idú na ťarchu žiadateľa aj v prípade, keď obecné zastupiteľstvo predaj pozemku neschváli, alebo žiadateľ od prevodu vlastníctva nehnuteľnosti odstúpi.
 - 4 Ustanovenia tohto článku sa primerane uplatnia aj pre vyhotovenie geometrického plánu, ak k realizácii prevodu vlastníctva nehnuteľnosti konkrétnemu nadobúdateľovi je nevyhnutný.
 - 5 Náklady vynaložené na vypracovanie znaleckých posudkov a geometrických plánov potrebných pre účely zmluvných prevodov vlastníctva nehnuteľností na základe obchodnej verejnej súťaže alebo pre priame predaje vopred neurčeným nadobúdateľom vlastníctva sú nákladmi obce
 - 6 Náklady spojené so zriadením vecného bremena a iných tiarch, ktoré sa realizujú vkladom do katastra nehnuteľností, spravidla sú nákladmi subjektu, v prospech ktorého sa zriaďujú.
 - 7 Náklady spojené s realizáciou zámeny nehnuteľností zmluvné strany znášajú spravidla rovným dielom.
 - 8 Kúpna cena nehnuteľností, ktorých prevod vlastníctva je realizovaný podľa týchto zásad, je splatná spravidla do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy. Pri nedodržaní tejto lehoty obec od kúpnej zmluvy môže odstúpiť alebo uplatniť si finančnú sankciu.

Oddiel III

Prenechávanie pozemkov obce do nájmu

čl.5

Základné podmienky prenechávania pozemkov do nájmu

- 1 Obec môže majetok určený na prenájom a časť spravovaného majetku, ktorý dočasne nepotrebuje na plnenie svojich úloh, prenechať zmluvou o nájme alebo výpožičke na dočasné užívanie iným fyzickým alebo právnickým osobám,. Tento úkon sa môže realizovať výlučne na základe zmluvy vyhotovenej v písomnej forme.
- 2 Ak týmito zásadami alebo zásadami o hospodárení s majetkom obce nie je určené inak, oprávneným orgánom rozhodovať a konať vo veciach prenechávania majetku obce do dočasného užívania iným subjektom je starosta obce.
- 3 Na dočasné prenechanie majetku obce do nájmu sa primerane uplatnia pravidlá určené pre prevody vlastníctva nehnuteľností obce.
- 4 Pravidlá podľa predchádzajúceho odseku nie je povinnosť uplatniť, ak ide o nájom v trvaní najviac 10 dní v kalendárnom mesiaci.
- 5 Zákonom, zásadami hospodárenia s majetkom obce a týmito zásadami o predaji a prenájme nehnuteľného majetku obce určené podmienky nie je povinnosť uplatniť iba v prípadoch osobitného zreteľa.
- 6 Obecné zastupiteľstvo obce Prašice za prípad osobitného zreteľa považuje prípad, ak by predovšetkým náklady a časové hľadisko realizácie podmienok pre prenájom majetku obce boli v zrejmom nepomere k časovému využitiu nehnuteľností a príjmu, ktorý by z nájmu majetku obce plynul.
- 7 O každom inom prípade hodnom osobitného zreteľa vždy osobitne rozhoduje obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov

čl.6

Členenie pozemkov pre potreby nájmu

- 1 Podmienky nájmu pozemkov sa dojednávajú podľa charakteru pozemkov, ktoré pre účely nájmu sa delia na :

A. Pozemky v intraviláne obce :

a/ pozemky so spevnenými plochami,

- aa. využívané na podnikateľskú činnosť s cieľom vytvoriť alebo napomôcť vytvoriť zisk,
- ab. využívané na činnosť nepodnikateľskú, neziskovú alebo verejnoprospešnú,

b/ pozemky s udržiavanou verejnou zeleňou,

- ba. Využívané na podnikateľskú činnosť s cieľom vytvoriť alebo napomôcť vytvoriť zisk,
- bb. využívané na činnosť nepodnikateľskú, neziskovú alebo verejnoprospešnú,

c/ pozemky bez udržiavanej verejnej zelene

- ca. využívané na podnikateľskú činnosť s cieľom vytvoriť alebo napomôcť vytvoriť zisk,
- cb. Využívané na činnosť nepodnikateľskú, neziskovú alebo verejnoprospešnú,

d/ Pozemky záhrad a dvorov, zastavané a inak verejnosti zneprístupnené pozemky.

B. Pozemky v extraviláne obce :

- a. využívané na poľnohospodársku výrobu
- b. nevyužívané na poľnohospodársku výrobu :
 - ba. Využívané na podnikateľskú činnosť s cieľom vytvoriť alebo napomôcť vytvoriť zisk,
 - bb. Využívané na činnosť nepodnikateľskú, neziskovú alebo verejnoprospešnú

C. Lesné pozemky

čl.7

Doba nájmu

- 1 Pozemky obce sa prenechávajú do nájmu na dobu :
 - a/ neurčitú
 - b/ určitú, a to :
 - ba.na dobu 5 – tich rokov,
 - bb.na dobu 10 – tich rokov
 - bc.na dobu viac ako 10 rokov
- 2 Prenájom pozemkov na dobu určitú sa dojednáva iba v prípadoch hodných osobitného zreteľa. Toto neplatí, ak ide o nájom poľnohospodárskych a lesných pozemkov, ktorý je upravený osobitným zákonom (zákon č.504/2003 Z.z. v platnom znení).

čl.8 Rozhodovacie oprávnenia

- 1 V prípade príspevkových a rozpočtových organizácií sa nájomné zmluvy na prenájom pozemkov môžu uzatvárať len s predchádzajúcim písomným súhlasom starostu obce. (ak máte také organizácie).
- 2 Predchádzajúci písomný súhlas starostu sa vyžaduje aj v prípade, ak prenájatý pozemok alebo jeho časť má byť predmetom podnájmu.
- 3 O rozsahu prenájímaných pozemkov rozhoduje starosta obce a riaditelia príspevkových a rozpočtových organizácií.
- 4 O prenechávaní do nájmu, prípadne výpožičke pozemkov obce určených na umiestnenie stavieb (s výnimkou demontovateľných stavieb a inžinierskych sietí, o ktorých je oprávnený rozhodnúť starosta obce) iných právnych subjektov, rozhoduje obecné zastupiteľstvo.

čl.9 Cenové podmienky

- 1 Nájom pozemkov obce možno dohodnúť najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu na dohodnutý účel.
- 2 Výpožičku (bezplatný nájom) pozemkov možno dohodnúť len v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých vždy osobitne rozhodne obecné zastupiteľstvo trojpäťtinovou väčšinou hlasov všetkých poslancov.
- 3 Pre realizáciu procesu výberu nájomcu podľa podmienok týchto zásad pre nájom pozemkov v členení podľa čl.6 a pre prípady nájmu pozemkov konkrétnemu žiadateľovi sa spravidla použijú tieto sadzby nájomného :
 - a/ 3,-€/m2/rok pre pozemky A.aa., A.ba, A.ca
 - b/ 1,50 €/m2/rok pre pozemky A.ab. a A.bb.
 - c/ 1,50 €/m2/rok pre pozemky A. cb,
 - d/ 1,50 €/m2/rok nájmu pozemkov A.d
 - e/ 1,50€/m2/ rok nájmu ostatných pozemkov. Táto sadzba sa ako minimálna sadzba uplatní aj pre priamy prenájom parkovacích miest obce realizovaný v zmysle čl.5 ods.6 týchto zásad.
 - f/ 3,-€/m2/rok pre pozemky v ATC.

čl.10 Ostatné podmienky prenajímania pozemkov

- 1 Pri nájme poľnohospodárskych a lesných pozemkov obce sa v súčinnosti s týmito zásadami prednostne uplatnia ustanovenia zákona č. 504/2003 Z.z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v platnom znení.
- 2 Tieto zásady sú záväzné pre všetky orgány obce a obcou zriadené organizácie.
- 3 V prípade, ak tieto zásady neupravujú niektorú oblasť predaja nehnuteľného majetku a nájmu pozemkov obce, alebo počas ich platnosti nadobudnú účinnosť zákony SR meniace alebo dopĺňajúce týmito zásadami upravovanú problematiku, subjekty oprávnené hospodáriť s majetkom obce sú povinné sa riadiť predovšetkým všeobecne platnými normami SR.

čl.11
Závěrečné ustanovenia

- 1 Dňom schválenia týchto zásad končí platnosť VZN č.7/2014
- 2 Tieto zásady boli schválené uznesením Obecného zastupiteľstva obce Prašice č. 226/2020 zo dňa 16.12.2020
- 3 Toto VZN nadobúda účinnosť od 1.1.2021.

V Prašiciach , 16.12.2020

Erika Nemešová
starostka obce