



O B E C H Ô R K Y
VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
č. 7/2014

**O URČOVANÍ CENY ZA PRENÁJOM A PREDAJ POZEMKOV A
POSTUP PRI PREVODE POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE OBCE
HÔRKY NA INÉ PRÁVNICKÉ A FYZICKÉ OSOBY**

Obecné zastupiteľstvo Obce Hôrky podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších právnych predpisov, zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a zákona 504/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto:

Článok I.

Všeobecne záväznom nariadení

§1

Úvodné ustanovenie

1/ Všeobecne záväznú nariadenie Obce Hôrky upravuje:

a/ podmienky prenajímania pozemkov vo vlastníctve Obce Hôrky, a určovanie ceny nájmu právnickým osobám a fyzickým osobám, ktoré prejavili záujem o tieto pozemky

b/ podmienky predaja pozemkov vo vlastníctve Obce Hôrky, a určovanie ceny pri predaji pozemkov, právnickým osobám a fyzickým osobám, ktoré prejavili záujem o tieto pozemky

2/ Zámer nakladať s akoukoľvek nehnuteľnou vecou a s hnutel'nou vecou, ktorej zostatková cena je vyššia ako 3.500,-EUR, vyjadruje úmysel obce previesť vlastníctvo veci alebo prenajať vec v majetku obce spôsobom schváleným obecným zastupiteľstvom, ktorý môže byť zmenený. Zámer nakladať s vecou nemožno pokladať za schválenie prevodu alebo prenájmu veci vo vzťahu ku konkrétnej tretej osobe a za konkrétnych podmienok v zmysle osobitného zákona a tohto VZN.

3/ Prevodom vlastníctva majetku obce sa rozumie najmä uzatvorenie kúpnej zmluvy alebo zámennej zmluvy, ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom predpísané náležitosti.

4/ Dočasným užívaním majetku obce sa rozumie najmä uzatvorenie nájomnej zmluvy alebo zmluvy o výpožičke, ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom predpísané náležitosti.

5/ Prebytočný majetok obce je majetok, ktorý neslúži a ani v budúcnosti nebude slúžiť obci alebo obecným organizáciám na plnenie úloh v rámci predmetu ich činnosti alebo v súvislosti s ňou.

§ 2

Zámer dočasného užívania majetku obce

1/ Obec zverejní zámer prenajať svoj majetok

- a) na úradnej tabuli obce,
- b) na internetovej stránke obce,
- c) v regionálnej tlači.

2/ Obec je pre uzatvorenie zmluvy o dočasnom užívaní majetku obce (nájom, výpožička) povinná vykonať verejnú obchodnú súťaž na výber druhej zmluvnej strany, pričom zmluvu je tak možné uzatvoriť len s osobou určenou súťažou. Verejnú obchodnú súťaž nie je potrebné uskutočniť v prípadoch určených zákonom, VZN v súlade so zákonom, alebo uznesením obecného zastupiteľstva.

Článok II.

PRENÁJOM POZEMKOV

§3

Všeobecné ustanovenie o nájomnom

Nájom a prenájom pozemkov schvaľuje OZ Obce Hôrky

1/ Na stanovenie minimálnej ceny nájmu sa určujú dve pásma.

Do I. pásma patria pozemky, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území Obce Hôrky – v intraviláne. Do II. pásma patria pozemky, ktoré sa nachádzajú mimo zastavaného územia Obce Hôrky – v extraviláne.

2/ Pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých **obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer prenajať majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu

obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

3) Obec je povinná prenechávať 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 rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, s výnimkou ustanovenou zákonom alebo tohto VZN.

§4

Vylučujúce ustanovenie

Obec nie je povinná primerane uplatniť ustanovenia § 2 až 3 tohto VZN pri prenechávaní majetku obce do nájmu v týchto prípadoch

- a) hnutelnej veci vo vlastníctve obce, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3.500,- EUR,
- b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- c) prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

§5

Prípady hodné osobitného zreteľa

1. Za prípady hodné osobitného zreteľa sa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. považujú nájmy majetku obce, a to:

- a) nájom pozemku do výmery 500 m²,
- b) nájom pozemku, alebo jeho časti za účelom umiestnenia reklamného zariadenia, najviac však do výmery 20 m²,
- c) nájom pozemku za účelom výstavby komunikácií, chodníkov alebo parkovísk, ktoré po vybudovaní zostanú aspoň z polovice verejne prístupné a za účelom uloženia inžinierskych sietí,
- d) nájom pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nájomcu vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou alebo nájom pozemku zabezpečujúceho prístup k tejto stavbe,
- e) nájom pozemku za účelom umiestnenia zariadení staveniska,
- f) nájom pozemku alebo stavby alebo ich častí za účelom konania kultúrno-spoločenských akcií a podujatí,
- g) sezónny nájom pozemkov, resp. spevnených plôch, za účelom zriadenia letných terás, trhových predajných miest, konanie výstav, a pod.
- h) stavby (časti stavieb) slúžiace poskytovateľom sociálnych, školských, zdravotníckych a iných verejnoprospešných služieb,
- i) stavby (časti stavieb), u ktorých bola ukončená doba nájmu a nájomca má záujem o jej predĺženie (napr. z dôvodu vložených investícií do majetku obce),
- j) časti stavby o rozlohe menšej ako 500 m²
- k) nájom na iný účel, o ktorom rozhodne obecné zastupiteľstvo trojpätinovou väčšinou.

2. Nájom podľa ods. 1/ tohto paragrafu môže byť dohodnutý len na dobu neurčitú s výpovednou dobou nie dlhšou ako 3 mesiace alebo na dobu určitú nepresahujúcu 5

rokov.

Článok III.
PREDAJ POZEMKOV
§ 6

1/ Pod zmluvným prevodom vlastníctva pozemku sa rozumie uzatvorenie kúpnej zmluvy alebo zámennej zmluvy, ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom stanovené náležitosti. Kúpu, predaj, nájom a prenájom pozemkov vo vlastníctve Obce alebo do vlastníctva Obce schvaľuje Obecné zastupiteľstvo Obce Hôrky.

2) Obecné zastupiteľstvo schvaľuje

- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce; to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu,
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku obce realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce, ak sa realizujú priamym predajom.

3/ Pozemok musí byť jednoznačne identifikovaný tak, aby nebol zameniteľný s iným pozemkom. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.

4/ Náklady spojené s prevodom vlastníctva pozemku /vyhotovenie geometrického plánu, znaleckého posudku a návrh na vklad do katastra nehnuteľností/ znáša kupujúci.

5/ Pozemky vo vlastníctve obce Hôrky môže Obec odpredať fyzickým alebo právnickým osobám len na účel, ktorý stanovilo Obecné zastupiteľstvo Obce Hôrky

6/ Obec neodpredá pozemok /ky / žiadateľovi, pokiaľ je tento určený na výstavbu verejnoprospešných stavieb určených na bývanie v obci, prevádzkových stavieb Obce Hôrky a pozemky , na ktorých sa nachádzajú verejné komunikácie, verejné rozvody inžinierskych sietí, parky a verejná zeleň

7/ V prípade, že vyhlásenej verejnej obchodnej súťaže sa zúčastnil iba jeden účastník súťaže postupuje vyhlasovateľ priamym predajom. Po obdržaní len jedného návrhu do obchodnej verejnej súťaže sa posúva táto žiadosť na prejednanie do najbližšieho zastupiteľstva.

§ 7
Forma predaja

1/ Predaj pozemku je možné realizovať formou:

- a) priameho predaja, v súlade s osobitným zákonom a s týmto všeobecne záväzným nariadením, a to najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.

- b) obchodnou verejnou súťažou v súlade s osobitným právnym predpisom (§281 – 288 Obchodného zákonníka).
- c) dobrovoľnou dražbou (ďalej len "dražba")

2/ Obec zverejní zámer predat' pozemok vo vlastníctve obce a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke obce, ak ju má obec zriadenú, a v regionálnej tlači. Ak ide o prevod podľa odseku 1 písm. b) a c), musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže.

3/ Priamy predaj pozemku sa môže uskutočniť v prípade, ak všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom nepresiahne 30 000 €.

4/ Predaj pozemku obchodnou verejnou súťažou sa realizuje v prípade, ak všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom presiahne 30 000 €.

5/ Na prevod majetku obce dražbou sa vzťahuje osobitný zákon.

6/ Pozemok musí byť jednoznačne identifikovaný tak, aby nebol zameniteľný s iným pozemkom. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.

7/ Bezodplatný prevod nehnuteľného majetku mesta je neprípustný, ak osobitný predpis neustanoví inak.

§8

Vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže

1/ Na základe spracovaných podmienok obchodnej verejnej súťaže vyhlási Obec Hôrky v súlade s podmienkami súťaže verejnú súťaž na predaj konkrétneho nehnuteľného majetku. Zverejní výzvu na podanie návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy.

2/ Výzvu na podávanie návrhov na uzavretie kúpnej zmluvy s podmienkami súťaže Obec Hôrky musí zverejniť na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke mesta a v regionálnej tlači, minimálne 15 dní pred uplynutím lehoty na podávanie návrhov KZ do obchodnej verejnej súťaže. Počítanie lehôt sa v obchodnej verejnej súťaži riadi § 122 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého lehota začína plynúť nasledujúci deň po uverejnení výzvy na podávanie návrhov v rátnane podmienok súťaže a končí sa v deň ktorý je vyhlasovateľom určený ako posledný deň lehoty na predkladanie návrhov.

3/ Splnenie podmienky uverejnenia preukáže vyhlasovateľ dokladmi, z ktorých vyplýva dátum zverejnenia výzvy a obsah výzvy vrátane zverejnených podmienok súťaže podľa čl. 6

4/ Vo výzve vyhlasovateľ uvedie najmä :

- a) typ zmluvy na ktorý má byť návrh zmluvy predložený,

- b) kompletne a správne identifikačné údaje vyhlasovateľa (obchodné meno/ názov, IČO, adresa sídla, kontaktné miesta,
- c) vymedzenie predmetu, ktoré musí byť jednoznačne identifikované, aby nemohlo dôjsť k zameniteľnosti,
- d) zásady ostatného obsahu zmluvy (výška zálohy, spôsob jej úhrady, spôsob úhrady kúpnej ceny, fakturačné resp. iné podmienky
- e) určenie spôsobu a miesta podávania návrhu (písomne a to buď osobne, poštou, kuriérom v zalepenej obálke s označením „ Obchodná verejná súťaž „ – neotvárať
- f) určenie lehoty do ktorej možno podávať súťažné návrhy
- g) určenie lehoty na oznámenie, ktorý návrh bol vybratý
- h) spôsob výberu najvhodnejšieho z predložených návrhov (hospodárnosť a efektívnosť využitia finančných prostriedkov.
- ch) právo zrušenia resp. odvolania súťaže.

5/ Predkladanie návrhov na uzavretie kúpnej zmluvy poverená pracovníčka obecného úradu spracuje do tabuľky s nasledovnými stĺpcami :

- a) poradové číslo návrhu,
- b) označenie navrhovateľa,
- c) dátum a čas doručenia návrhu
- d) podpis navrhovateľa ak je návrh doručený osobne,
- e) poznámka

6/ Po zhodnotení predložených návrhov na uzavretie zmluvy, komisia spíše zápisnicu s uvedením dôvodu výberu, výsledkami hlasovania a podpismi členov majetkovej komisie.

7/ Návrhy kúpnych zmlúv majetková komisia posúdi v súlade so súťažnými podmienkami a ďalej postupuje v súlade tohto VZN.

8/ V prípade, že vyhlásenej verejnej obchodnej súťaže sa zúčastnil iba jeden účastník súťaže postupuje vyhlasovateľ priamym predajom.

9/ Obec je povinná evidovať a archivovať všetky dokumenty týkajúce sa verejnej obchodnej súťaže po dobu 5 rokov.

§9

Priamy predaj

1/ Priamy predaj majetku obce sa uskutočňuje v súlade s platnými právnymi predpismi, Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom Obce Hôrky a uzneseniami Obecného zastupiteľstva Obce Hôrky.

2/ Minimálna požadovaná cena, za ktorú sa majetok obce ponúka na priamy predaj je cena stanovená znaleckým posudkom.

3/ Časový plán priameho predaja:

- zverejnenie zámeru predat' majetok formou priameho predaja musí preukázateľne byť zverejnené na úradnej tabuli v obci aspoň 15 dní pred samotnou realizáciou

- obhliadka predávaného majetku obce bude zverejnená na úradnej tabuli v obci v dostatočnom časovom predstihu a to tak, aby sa vyhovelo všetkým potenciálnym záujemcom o kúpu majetku obce
- vyhodnotenie ponúk sa uskutoční na rokovaní najbližšieho obecného zastupiteľstva
- oznámenie vybraného návrhu / ponuky sa uskutoční písomnou formou najneskôr do 15 dní od rozhodnutia obecným zastupiteľstvom

4/ Podmienky priameho predaja majetku obce:

- predaj majetku formou priameho predaja sa začína dňom zverejnenia zámeru na úradnej tabuli Obce Hôrky
- každý navrhovateľ môže predložiť najviac jeden návrh/ponuku. Ak podá navrhovateľ viac návrhov, budú všetky z priameho predaja vylúčené
- forma podávania návrhov je písomná
- navrhovatelia nemôžu meniť, dopĺňať svoje návrhy a odvolať ich do ukončenia lehoty na doručenie cenových ponúk.
- vyhlasovateľ - Obec Hôrky vyhodnotí predložené návrhy/ponuky na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva obce.
- vyhlasovateľ - Obec Hôrky písomne oboznámi navrhovateľov s výsledkom priameho predaja majetku obce po zasadnutí obecného zastupiteľstva
- vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy/ponuky, priamy predaj majetku obce zrušiť, meniť podmienky priameho predaja, ukončiť priamy predaj ako neúspešný alebo predĺžiť lehotu na predkladanie cenových ponúk, predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledku priameho predaja. /zmena podmienok sa vykoná spôsobom a prostriedkami tak ako bola vyhlásená/
- záujemca má možnosť nahliadnuť do znaleckého posudku, ktorý sa nachádza na Obecnom úrade Obce Hôrky v úradných hodinách
- do priameho predaja nemožno zahrnúť návrh, ktorý sa predložil po lehote určenej v podmienkach priameho predaja
- navrhovatelia nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s ich účasťou v rámci priameho predaja. Nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou na priamom predaji nevzniká ani účastníkovi, ktorý zvíťazil.

5/ Podmienky predaja

- vyhlasovateľ podmieňuje predaj majetku obce jeho schválením obecným zastupiteľstvom obce.
- cena za majetok obce bude uhradená najneskôr pri podpise zmluvy.
- v prípade nedodržania stanovených lehôt zo strany víťaza (umiestneného na 1. mieste) možno majetok obce ponúknuť na odkúpenie záujemcovi, ktorý je nasledujúci po víťazovi v poradí určenom pri posudzovaní a vyhodnotení predložených návrhov/ponúk a to za ním navrhnutú cenu.

6/ Kritéria hodnotenia návrhov/ponúk

- víťazom priameho predaja majetku obce bude navrhovateľ najvhodnejšej ponuky, ktorej bude priradené poradie č.1. V poradí druhej najvhodnejšej ponuke sa priradí poradie č.2. Takto bude postupované aj pri ďalších ponukách, ktorým bude priradené číslo podľa poradia.
- v prípade rovnakej ponúkutej ceny za majetok obce rozhoduje skorší termín podania návrhu
- účastníkom súťaže, ktorí v rámci priameho predaja majetku obce neuspeli - umiestnili sa na druhom a ďalších miestach - obec oznámi, že ich návrhy sa odmietli.

7/ 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) zamestnancom obce,
- e) hlavným kontrolórom obce,
- g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až e).

8) 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 7/, to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.

§ 10

Vylučujúce ustanovenie

Obec nepostupuje podľa § 7 až 9 tohto VZN pri prevode majetku obce, a to:

- a) pozemku podľa osobitného predpisu,
- b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príhľej 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 3.500,-EUR,
- e) v prípadoch hodných osobitného zreteľa.

§ 11

Prípady hodné osobitného zreteľa

1. Obecné zastupiteľstvo môže mimo postupu ustanoveného podľa tejto VZN (§ 7-9) rozhodnúť o prevode majetku z vlastníctva obce ako o prípade hodného osobitného zreteľa, a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

2. Za prípady hodné osobitného zreteľa sa v zmysle § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. považujú nájmy majetku obce, a to:

- a) zámena nehnuteľností,
- b) prevod nehnuteľností vo verejnom záujme,
- c) prevod nehnuteľností zo zákona (napr. rozhodnutím súdu, pozemkového úradu),
- d) prevody nehnuteľností do výmery 300 m²,
- e) ak obec, ponúkne na predaj nehnuteľnosť, o ktorý nikto neprejaví záujem ani 12 mesiacov od jeho zverejnenia,
- f) ak poloha pozemku je taká, že prístup vlastníka pozemku by nebol možný,
- g) ak žiadateľ požiada o príhľej plochu okolo stavby, ktorá je v jeho súkromnom vlastníctve, ak je aj pozemok pod stavbou v súkromnom vlastníctve žiadateľa.

§ 12

Ostatné formy prevodu vlastníctva pozemku vo vlastníctve obce

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

2/ Pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby

Článok IV.

§13

Spoločné ustanovenia

1/ Všetky právne úkony spojené s nakladaním s majetkom obce musia mať písomnú formu, inak sú neplatné.

2/ Ak žiadateľ o prenájom alebo kúpu majetku vo vlastníctve obce nebude súhlasiť s výškou ceny nájmu alebo výškou kúpnej ceny stanovenej uznesením obecného zastupiteľstva, orgány obce sa so žiadosťou rovnakého predmetu nemusia zaoberať 24 mesiacov odo dňa schválenia.

Článok V.

Záverečné ustanovenia

1/ Návrh VZN O určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Hôrky na iné právnické a fyzické osoby č.7/2014 bol vyvesený na pripomienkovanie občanom: dňa 27.05.2014 a zvesený dňa 16.06.2014.

2/ VZN O určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Hôrky na iné právnické a fyzické osoby č.7/2014 bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Hôrkach dňa 16.06.2014 uznesením č. 386/2014

3/ VZN O určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Hôrky na iné právnické a fyzické osoby č.7/2014 bolo vyvesené 17.06.2014 a nadobúda účinnosť 01.07.2014.

Vo Hôrkach 26.05.2014



Erika Mojáková
starostka obce