

# VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE FILAKOVSKÉ KOVÁČE

## O ZMLUVNÝCH PREVODOCH VLASTNÍCTVA MAJETKU OBCE A NÁJME MAJETKU VO VLASTNÍCTVE OBCE FILAKOVSKÉ KOVÁČE

Obecné zastupiteľstvo obce Fil'akovské Kováče 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, sa dňa 16.06.2011 uznieslo na tomto všeobecnom záväznom nariadení:

### **Všeobecne záväzné nariadenie obce o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku a nájme majetku vo vlastníctve obce Fil'akovské Kováče**

#### **PRVÁ ČASŤ ÚVODNĚ 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 obce 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 hnutel'ných vecí, ktoré sú vo vlastníctve obce podľa osobitných predpisov (ďalej aj „obecný majetok“).
- 2) Predmetom predaja podľa VZN sú tie hnutel'né veci, ktorých zostatková cena je rovná alebo vyššia ako **2000 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 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) Stanovisko starostu predloží starosta ako písomný materiál na rokovanie OZ.
- 6) Výsledkom rokovania je stanovisko starostu pre OZ, ktorým návrh odporúča alebo neodporúča schváliť v predloženom 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 vyjadrí 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.

**Zámer 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 hnutel'ných 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 **2000 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 Fil'akovské Kováče
- 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) hnuťnej 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 10 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 Fil'akovské Kováče

- 3) Výnos z predaja a nájmu obecného majetku sa odvádza na účet Obecného úradu č. 6050061001/5600 Dexia banka, a.s. Lučenec alebo priamo do obecnej pokladne 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 nad 1000 € do 10 pracovných dní od ich vyhotovenia a faktúry na tovary a služby nad 1000 € od ich doručenia, najneskôr do 30 dní od ich zaplataenia.**

### Čl. 13 Záverečné ustanovenie

- 1) Toto VZN nadobúda účinnosť dňa 16.06.2011



starosta obce

Návrh VZN bol vyložený na úradnej tabuli v súlade s § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, na pripomienkovanie obyvateľom obce dňa :02.06.2011

Schválené nariadenie bolo vyložené na úradnej tabuli dňa : 16.06.2011

Zložené dňa : .....30.06.2011.....

Účinnosť nadobudlo dňom : 16.06.2011