

Obec, Obecný úrad 093 01 KOMÁRANY č. 136



**VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE  
č. 13/2005**

**O ZMLUVNÝCH PREVODOCH A NÁJME MAJETKU  
VO VLASTNÍCTVE OBCE**

Na základe zákona o majetku obcí je obec povinná hospodáriť so svojím majetkom v prospech rozvoja obce a jej občanov a v záujme ochrany tvorby životného prostredia. Obec je povinná majetok zveľaďovať, chrániť a zhodnocovať. Majetok, ktorý obec nepotrebuje na plnenie svojich úloh, alebo ktorého účelne využitie by bolo možné len za vynaloženia neprímeraných finančných nákladov môže obec po schválení obecným zastupiteľstvom odpredať, alebo prenajať.

Obecné zastupiteľstvo v Komáranoch dňa 18.03.2005 sa vznieslo na prijatí všeobecne záväzného nariadenia ( VZN ) o zmluvných prevodoch a o nájme majetku vo vlastníctve obce. Schválené VZN upravuje spôsob a podmienky zmluvného prevodu poprípadе nájmu majetku obce na iné fyzické a právnické osoby.

# **OBEC KOMÁRANY**

## **Všeobecne záväzné nariadenie č. 13/2005 o zmluvných prevodoch a nájme majetku vo vlastníctve obce.**

### **Časť prvá ÚVODNÉ USTANOVENIA**

Toto všeobecné záväzné nariadenie ( ďalej len VZN ) upravuje spôsob a podmienky zmluvného prevodu, alebo nájmu vlastníctva nehnuteľného a hnutel'ného majetku obce a na iné fyzické a právnické osoby.

#### **Článok 2**

Predmetom predaja alebo nájmu podľa tohto VZN sú nehnuteľné a hnutel'né veci, ktoré sú vo vlastníctve obce Komárany podľa osobitných predpisov ( ďalej len obecný majetok ). Predmetom predaja, alebo nájmu môže byť majetok obce, ktorý obec nepotrebuje pre plnenie svojich úloh, alebo ktorého účelne využitie by bolo možné len za vynaloženia neprímeraných finančných nákladov.

#### **Časť druhá**

### **Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku**

#### **Článok 3**

Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku obce na území Komáran sa budú realizovať týmito formami:

1. zmluvné prevody – ponukovým konaním, alebo priamym predajom
2. iné prevody – verejnou dražbou
3. verejná obchodná súťaž

Výber spôsobu prevodu navrhuje komisia doporučená obecným zastupiteľstvom a menovaná starostom obce.

Realizáciu prevodu bude uskutočňovať starosta obce.

#### **článok 4 PONUKOVÉ KONANIE**

1. Na neupotrebitelný majetok obce po návrhu komisiou uvedenou v článku 3 vypíše ponukové konanie starosta obce.  
Výber kandidáta na kúpu ponúkaného majetku zo záujemcov prihlásených do ponukového konania bude vykonávať komisia menovaná starostom obce doporučená obecným zastupiteľstvom.
2. Možnosť uchádzať sa o kúpu nehnuteľností zaradenej do ponukového konania je daná všetkým právnickým a fyzickým osobám v zmysle platných predpisov.
3. Informácie o nehnuteľnosti určenej do ponukového konania ( popis nehnuteľnosti, špeciálne podmienky, obmedzenia, ťarchy, určenie osoby pre styk s uchádzačmi o nehnuteľnosť zaradenú do ponukového konania ) budú publikované na úradnej tabuli obce a v regionálnej tlači.

#### **Článok 5**

Pri podaní žiadosti o kúpu konkrétneho nehnuteľného majetku obce a po následnom návrhu komisie na priamy predaj bude predaj majetku predložený na posúdenie a schválenie obecnému zastupiteľstvu.

Priamy predaj sa bude používať obmedzene to najmä s dôrazom na záujem zabezpečenia chýbajúcich, alebo nedostatkových podnikateľských aktivít v obci.

Forma priameho predaja sa môže používať aj v prípade, ak o kúpu majetku neboli záujem vo verejnej dražbe, alebo v ponukovom konaní.

#### **Článok 6**

1. Návrh na prevod majetku s uvedením formy prevodu podľa návrhu komisie menovanej starostom obce, pri priamom predaji aj so zdôvodnením tejto formy prevodu podľa čl. 5 ods. 2 alebo 3 predkladá starosta obce obecnému zastupiteľstvu.
2. Prevod nehnuteľného majetku obce, ktorého nájomcom je právnická, alebo fyzická osoba a táto neakceptuje cenu navrhnutú obcou, sa realizuje podľa čl. 4 alebo čl. 8.
3. Ak o kúpu nehnuteľného majetku obce požiadajú nájomca, alebo mu tento bol ponúknutý na predaj obcou a nájomca akceptuje navrhnutú cenu prevod sa realizuje podľa čl. 5
4. Po schválení majetkového prevodu v obecnom zastupiteľstve je záujemca o kúpu povinný uzavrieť kúpnu zmluvu do 30 dní odo dňa, kedy ho obecný úrad vyzve.
5. Po schválení majetkového prevodu, najneskôr pri podpise kúpnej zmluvy, dohodnutá kúpna cena musí byť uhradená v plnej výške.

## **Článok 7** **ZMLUVA O BUDÚCEJ KÚPNEJ ZMLUVE**

1. Za priamy predaj podľa čl. 5 sa považuje uzavretie zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.
2. Po schválení predaja pozemku obecným zastupiteľstvom formou priameho predaja je možné s budúcim kupujúcim uzatvoriť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, pri uzatváraní ktorej je obecný úrad v Komáranoch povinný uplatňovať tieto zásady:
  - a) zaviazá budúceho kupujúceho zaplatiť ku dňu podpísania zmluvy o budúcej zmluve kúpnu cenu,
  - b) zaviazá kupujúceho dodržať účel využitia predmetu kúpy a termín ukončenia stavby na predmete kúpy pod sankčnou povinnosťou zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 100% z kúpnej ceny ( v prípadoch hodných osobitného zreteľa napr. nemoc, úraz je možné termín ukončenia stavby predĺžiť dodatkom k zmluve)
  - c) vysloví súhlas so začatím výstavby na pozemku
  - d) ak zanikne nárok budúceho kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy z dôvodu porušenia jeho zmluvných povinností, obec vráti budúcemu kupujúcemu vyplatenú kúpnu cenu, z ktorej si ponechá 10% ako zmluvná pokutu
  - e) zaviazá kupujúceho pre prípad predaja rozostavanej stavby počas výstavby, povinnosťou ponúknuť ju najskôr na predaj obci za hodnotu podľa znaleckého posudku ( vecné predkupné právo ) .
  - f) do 60 dní odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia na stavbu pripraviť návrh kúpnej zmluvy so zradením vecného predkupného práva, ktorý predloží na podpis zmluvným stranám.

Návrh na vklad vlastníctva obec Komárany, ktorá bude v kúpnej zmluve zároveň splnomocnená kupujúcim v prípade zrušenia kúpnej zmluvy na obnovenie svojho vlastníckeho práva k predmetu kúpy.

## **Článok 8** **INÉ PREVODY – VEREJNÁ DRAŽBA**

1. Obec Komárany predáva vybraný nehnuteľný majetok vo verejnej dražbe na základe súhlasu obecného zastupiteľstva v Komáranoch. Príprava a priebeh dražby organizuje starosta obce. Dražba sa organizuje podľa dražobnej vyhlášky.
2. Možnosť uchádzať sa o kúpu nehnuteľnosti dražbou je daná všetkým právnickým a fyzickým osobám v zmysle platných predpisov.
3. Informácie o nehnuteľnosti určenej do dražby (popis nehnuteľnosti, špeciálne podmienky, obmedzenia, ťarchy, určený zamestnanec pre styk s uchádzačmi o nehnuteľnosť zaradenú do dražby) budú publikované na úradnej tabuli Obecného úradu Komárany a v regionálnej tlači.

**Článok 9**  
**VEREJNÁ OBCHODNÁ SÚŤAŽ**

1. Na prevod nehnuteľného majetku obce, ktorý spĺňa podmienky článku 2 tohto VZN môže obec vyhlásiť verejnú obchodnú súťaž.  
Vo vyhlásení sa zverejní prevádzaná nehnuteľnosť, podstatné náležitosti kúpnej zmluvy na prevod nehnuteľnosti, spôsob podávania návrhov záujemcami, lehota na podávanie návrhov a lehota na oznámenie vybraného návrhu.
2. Vo vyhlásení verejnej obchodnej súťaže si obec vyhradí právo meniť podmienky súťaže, alebo súťaž zrušiť pri podstatnej zmene okolností. Obec si tak vyhradí právo odmietnuť všetky predložené návrhy.
3. Pravidlá a podmienky verejnej obchodnej súťaže sa spravujú ustanoveniami Obchodného zákonníka a verejnej obchodnej súťaže.
4. O výbere verejnej obchodnej súťaže pre prevode nehnuteľného majetku obce rozhoduje komisia podľa článku 3 tohto VZN.  
Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku bez obchodnej verejnej súťaže podľa § 9 ods. 4 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení zákona č. 522/2003 Z.  
z.

**Časť tretia**  
**PREVOD HNUTEĽNEHO OBECNÉHO MAJETKU**  
**Článok 10**

1. Vlastníctvo k hnutelným veciam, ktoré obec nepotrebuje na plnenie svojich úloh, možno previesť na fyzickú, alebo právnickú osobu formou ponukového konania.
2. Hnuteľné veci, ktoré tvoria príslušenstvo prevádzanej nehnuteľnosti alebo sú inak určené, aby sa s prevádzanou nehnuteľnosťou trvalo užívali prevedú sa spolu s touto nehnuteľnosťou s tým, že ich kúpna cena bude zahrnutá v kúpnej cene prevádzanej nehnuteľnosti.
3. Na prevod hnutelných vecí, ktorých nadobúdacia hodnota je vyššia ako 100 000,- Sk a nie sú predmetom prevodu podľa odseku 2 tohto článku sa primerane použije článok 4, alebo článok 5 tohto VZN.

**Časť štvrtá**  
**CENY POZEMKOV**  
**Článok 11**

1. Kúpna cena pozemkov sa dojednáva dohodou minimálne 45.- Sk/m<sup>2</sup> a kúpna cena stavby sa dojednáva dohodou minimálne podľa znaleckého posudku vypracovaného na trhovú hodnotu.
2. Pre účely výstavby cirkevných školských, zdravotníckych zariadení, športových a kultúrnych zariadení, bytov a záhrad minimálne 45.- Sk /m<sup>2</sup>, pokiaľ sa nebudú využívať na podnikateľské účely.
3. Pre účely majetkového vysporiadania pozemku pod jestvujúcimi stavbami je kúpna cena minimálne 45.- SK/m<sup>2</sup>.

VZN č. 13/2005 o zmluvných prevodoch a nájme majetku vo vlastníctve Obce

4. V prípade, že pozemok je zaťažený vecným bremenom zo zákona ( napríklad ním prechádzajú inžinierske siete ) môže sa jeho cena znížiť o 50 %.

**Časť piata**  
**PRENÁJOM NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
**Článok 12**

1. Prenájom nebytových priestorov sa vykonáva v zmysle zákona 116/1990 Zb. v platnom znení.
2. Na prenájom nebytových priestorov obec uskutoční ponukové konanie podľa článku 4 tohto VZN.
3. Komisia určená starostom obce vyhodnotí ponuky záujemcov o prenájom nebytových priestorov v termíne do 14 dní od termínu ukončenia ponukového konania a predloží návrh na prenájom nehnuteľnosti obecnému zastupiteľstvu.
4. Cena za prenájom sa uskutoční dohodou zmluvných strán ( Obecné zastupiteľstvo – nájomca )
5. Doba prenájmu sa uzatvára na dobu podľa dohody zmluvných strán po schválení obecného zastupiteľstva.
6. Nájomný vzťah môže sa ukončiť dohodou zmluvných strán v zmysle Občianskeho zákonníka.

**Časť šiesta**  
**SPOLOČNÉ USTANOVENIA**  
**Článok 13**

1. Kladne uznesenie obecného zastupiteľstva sa považuje za schválenie predaja majetku obce alebo schválenie prenájmu majetku obce a za schválenie kúpnej ceny, alebo ceny nájmu.
2. V prípadoch hodných osobitného zreteľa môže byť navrhnutá kúpna cena nižšia ako nariadená v tomto VZN, avšak na jej schválenie je potrebný súhlas 3/5 väčšiny poslancov OZ.
3. obecné zastupiteľstvo raz ročne spravidla pri schvaľovaní rozpočtu prehodnotí ceny pozemkov určené v tomto VZN, prípadne schváli koeficient ich zvýšenia.

VZN č. 13/2005 o zmluvných prevodoch a nájme majetku vo vlastníctve Obce

**Časť siedma**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**  
**Článok 14**

1. Na tomto všeobecne záväznom nariadení obce Komárany sa uznieslo obecné zastupiteľstvo v Komáranoch dňa **18.03 2005 uznesením č. 2/11.**
2. Všeobecné záväzné nariadenie **bolo vyvesené na pripomienkovanie občanom dňa 06.04.2005 a zvesené dňa 01.06.2005**

*V Komáranoch dňa 18.03.2005*

**P a v e l Ž i p a j**  
starosta obce