



Zmluvné prevody vlastníctva majetku mesta Sečovce

Všeobecne
záväzné
nariadenie
mesta Sečovce
číslo 4/2011

Vyvesené: 26.08.2011
Schválené: 12.09.2011
Zvesené: 30.09.2011

Mestské zastupiteľstvo mesta Sečovce v súlade s § 4 ods. 1 a § 6 ods. 1 a § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o obecnom zriadení“), § 9 ods.2 zákona 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 zo dňa č. 23.08.2004.

§ 1

Účel nariadenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje spôsob a podmienky zmluvného prevodu vlastníctva nehnuteľného a hnuťelného majetku mesta na iné fyzické a právnické osoby (ďalej len „predaj“)

§ 2

Predmet nariadenia

1. Predmetom VZN je postup mesta pri predaji nehnuteľností - pozemkov a stavieb a hnuťelných vecí, ktoré sú vo vlastníctve mesta podľa osobitných predpisov (ďalej aj „mestský majetok“).
2. Predmetom predaja podľa tohto VZN sú tie hnuťelné veci, ktorých zostatková cena je rovná alebo vyššia ako 5.000,- eur, alebo tie, ktoré sú určené na predaj spolu s nehnuteľnosťou.
3. 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.

§ 3

Návrhy na predaj

1. Návrhy na predaj mestského majetku predkladá príslušné oddelenie Mestského úradu (ďalej aj „MsÚ“)
2. Mestský úrad všetky návrhy eviduje, spracúva a po schválení mestským zastupiteľstvom (ďalej aj „MsZ“) realizuje prevod majetku.
3. Návrhy na predaj Mestský úrad 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.

§ 4

Predaj nehnuteľného majetku

1. Mestský úrad z vlastného podnetu alebo na písomnú žiadosť fyzickej alebo právnickej osoby o odpredaj mestského majetku spracuje o predmetnom majetku materiál, ktorý predloží na zasadnutie finančnej komisie
2. Predmet predaja je identifikovaný na základe listu vlastníctva, snímky z katastrálnej mapy, resp. kópie geometrického plánu so stanoviskom odborného pracovníka MsÚ z oddelenia výstavby a

životného prostredia MsÚ a návrhom formy odpredaja so stanovením východiskovej ceny pre odpredaj pozemkov.

3. V odôvodnených prípadoch je potrebné doložiť stanovisko oddelenia správy majetku MsÚ, resp. stanoviská odborných orgánov (napr. správcov inžinierskych sietí).

4. Mestský úrad zabezpečuje vypracovanie vzorových formulárov žiadosti o prevod vlastníctva majetku mesta, vrátane ich príloh.

5. So stanoviskom finančnej komisie predloží prednosta MsÚ materiál na rokovanie Mestskej rady (ďalej aj „MsR“).

6. Výsledkom rokovania MsR je stanovisko pre MsZ, ktorým návrh odporúča alebo neodporúča schváliť v predloženej znení alebo s pripomienkami.

7. Východiskové ceny pre odpredaj pozemkov v meste určuje cenová mapa, ktorá je prílohou tohto VZN

8. Ak je predmetom predaja stavba, resp. stavba s pozemkom, Mestský úrad zabezpečí vypracovanie znaleckého posudku znalcom podľa platného zákona o znalcoch na ocenenie mestského majetku, v zmysle ktorého bude stanovená východisková cena k následnému predaju. Znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia prevodu MsZ starší ako 6 mesiacov.

9. MsZ vyjadrí súhlas, resp. nesúhlas s predajom mestského majetku, v špecifických prípadoch aj osobitné požiadavky k odpredaju, ktoré budú zapracované do kúpnej zmluvy.

§ 5

Formy prevodu mestského majetku

1. Prevody vlastníctva majetku mesta sa v súlade so Zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí musia vykonať:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou podľa osobitného predpisu (ďalej len „dražba“),
- c) priamym predajom, ak toto nariadenie neustanovuje inak.

2. Ustanovenie v bode 1 sa nepoužije pri prevode vlastníctva majetku mesta, 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 mesta, 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 mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov.

§ 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, určila lehota, do ktorej možno návrhy podávať, a lehota na oznámenie vybraného návrhu (ďalej len „podmienky súťaže“).

2. Vyhlásenie súťaže ako zámeru predaja mestského majetku odsúhlaseného MsZ zverejní mesto na svojej úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta. Podmienky súťaže mesto 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 mestského majetku, ktorý musí byť vyhotovený v písomnej forme. Vymedzenie predmetu požadovaného záväzku musí obsahovať:

- a) presné označenie nehnuteľného mestského 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 mesta, 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 doplniť 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 MsZ schváli, resp. neschváli víťaza súťaže,
 - kritériá pri vyhodnotení návrhov,
 - vzor súťažného návrhu zmluvy a pod.
4. Primátor mesta na vyhodnotenie návrhov súťaže menuje komisiu (v počte max. 5 členov) zloženú z poslancov MsZ a odborných pracovníkov MsÚ. 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 Mestský úrad a prednosta MsÚ ju predloží na rokovanie MsZ, ktoré vyjadrí súhlas, resp. nesúhlas s výsledkom súťaže.
6. Mesto 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 mestu.
- 8) Návrh na vklad do Katastra nehnuteľností v prospech kupujúceho bude predložený správe katastra po uhradení celej kúpnej ceny.

§ 7

Dražba

1. Na prevod majetku mesta dražbou sa vzťahuje zákon 527/2002 Z.z.o dobrovoľných dražbách.

§ 8

Priamy predaj

1. Mesto zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom (ponukové konanie) najmenej na 15 dní na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke mesta. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Zámer odpredať majetok mesta priamym predajom musí byť schválený MsZ.
2. Kritériom pri vyhodnocovaní ponúk je cena. V osobitných prípadoch môže byť základným kritériom verejný záujem.
3. Po vyhodnotení ponúk Mestský úrad pripraví materiál na rokovanie MsZ.
4. Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku presiahne 40 000 eur – v týchto prípadoch mesto vyhlási obchodnú verejnú súťaž na základe rozhodnutia MsZ. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou.
5. Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v tomto meste:

- a) primátorom mesta,
- b) poslancom mestského zastupiteľstva,
- c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej mestom,
- d) prednostom mestského úradu,
- e) zamestnancom obce,
- f) hlavným kontrolórom mesta,
- g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f).

6. Mesto 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 ods. 5, to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je mesto alebo v ktorej má mesto obchodný podiel.

§ 9

Predaj hnutel'ného majetku

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

§ 10

Nájomné za užívanie pozemkov

1. Nájomné za užívanie pozemkov, ktoré nie sú verejným priestranstvom podľa tohto VZN sa stanovuje na celom území mesta na 0,40 eur /m² ročne (12,-Sk/m² ročne)
2. Cena za prenájom pozemkov (užívanie) na účely podnikania celkom alebo z časti sa zvyšuje o 100 % na území celého mesta.
3. Cena za vecné bremeno je :
 - a) na 10 rokov 3 eur (90,- Sk)/m²
 - b) na 20 rokov..... 6 eur (181,- Sk)/m²
 - c) na 30 rokov.....10 eur (300,- Sk)/m²

§ 11

Spoločné ustanovenia

- 1) Ustanovenia tohto nariadenia sa primerane použijú pri zámene, zrušení a usporiadaní podielového spoluvlastníctva.
- 2) Spôsob nadobúdania majetku do vlastníctva mesta upravujú Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Sečovce.
- 3) Výnos z predaja a nájmu mestského majetku sa odvádza na účet Mestského úradu Sečovce a použije sa na úhradu potrieb mesta v súlade s rozpočtom mesta na príslušný kalendárny rok.

§ 12

Záverečné ustanovenie

- 1) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom schválenia 12.09.2011

MVDr. Jozef Gamrát
primátor mesta

Príloha 1: Cenová mapa pozemkov mesta Sečovce v gramatickom a grafickom vyjadrení

Vychádzajúc z platnej legislatívy SR, podľa ktorej sa cena pozemkov pri prevodoch stanovuje dohodou, sa pri jej dojednávaní vychádza z nasledovných kritérií:

1. Podľa všeobecnej situácie
 - centrum mesta, širšie centrum mesta, okrajové časti
2. Intenzity využitia
 - štandardné rodinné domy, nadštandardné rodinné domy, nebytové stavby, viacpodlažné nebytové stavby, bytové domy, obchodné domy, reštaurácie, vysoké využitie pozemkov .
3. Dopravných vzťahov k obci
 - pozemky na obchodných uliciach, pozemky v blízkosti prostriedku hromadnej dopravy, jazdné časy do 10 resp. 15 min. v jazde vlastným autom do centra mesta.
4. Obchodná alebo priemyselná poloha
 - obchodná, obytná, poľnohospodárska, priemyselná.
5. Druhu pozemku
 - zastavaná plocha a nádvorcia, záhrady, stavebné pozemky – pripravené, stavebné pozemky nepripravené.
6. Povyšujúce a redukujúce faktory
 - povyšujúce: pozemky s výrazne zvýšeným záujmom o kúpu, pozemky pre obchodné účely, obchodné pozemky so silným turistickým ruchom, pozemky so stavebnou uzáverou v chránených územiach,
 - redukujúce: spád emisií a zápach z priemyselnej výroby, z poľnohospodárskej výroby, pri mimoriadnom zatienení obytných miest (les, skaly, severné úbočia a pod.), rušivý hluk z cestnej, železničnej dopravy v obytných oblastiach.

Na základe uvedených kritérií a prieskumu trhu z pozemkami v porovnateľných mestách je územie mesta rozdelené do troch Zón. (**zóna 1, zóna 2 a zóna 3**), ktoré sa od seba líšia výškou ceny pozemkov. Predstavujú územia so spoločným územným a technickým a funkčným charakterom.

Ceny pozemkov pre fyzické a právnické osoby

I. zóna

- A/ stavebné pozemky pripravené (vrátane inžinierskych sietí) minimálne 35 €/m²
- B/ stavebné pozemky nepripravené (bez inžinierskych sietí) minimálne 25 €/ m²

II. zóna

- A/ stavebné pozemky pripravené (vrátane inžinierskych sietí) minimálne 25 €/ m²
- B/ stavebné pozemky nepripravené (bez inžinierskych sietí) minimálne 13 €/ m²

III. zóna

- A/ stavebné pozemky pripravené (vrátane inžinierskych sietí) minimálne 15 €/ m²
- B/ stavebné pozemky nepripravené (bez inžinierskych sietí) minimálne 8 €/ m²

Ostatné pozemky nezaradené do vyššie uvedených zón a pozemky, pri ktorých je potrebné zohľadniť redukujúce faktory – pozemky nevyužiteľné pre stavebné účely, zaťažené vecným bremenom prechodu, prejazdu a inžinierskymi sieťami, podmáčané pozemky, svahovité, v blízkosti rozvodov vysokého napätia, časti pozemkov pri rodinných domoch nevysporiadané do roku 1989 a pozemky s uvedenými znakmi, ktoré ich užívatelia upravili na vlastné náklady, bude ich cena predmetom samostatného hodnotenia v orgánoch mesta.

MVDr. Jozef Gamrát
primátor mesta