

OBEC VYSOKÁ PRI MORAVE

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE č.2/2024 O URČOVANÍ CENY ZA PRENÁJOM A PREDAJ POZEMKOV A POSTUP PRI PREVODE POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE OBCE

Obec Vysoká pri Morave v zmysle Čl. 6 ods. 1 podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ďalej podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov, zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov,

vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 2/2024

o určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Vysoká pri Morave

Čl. 1

Úvodné ustanovenie

1. VZN upravuje podmienky predaja a zámeny pozemkov vo vlastníctve Obce Vysoká pri Morave (ďalej len obec), určenie ceny a spôsobu predaja a zámeny pozemkov právnickým a fyzickým osobám, ktoré prejavili záujem o tieto pozemky.
2. Podmienky prenajímania pozemkov vo vlastníctve obce a určenie ceny nájmu právnickým a fyzickým osobám, ktoré prejavili záujem o tieto pozemky.

Čl.2

Vymedzenie pozemkov určených na predaj, zámenu a nájom

1. Na predaj sú určené pozemky, ktoré sú vo vlastníctve obce, ak Obecné zastupiteľstvo vo Vysokej pri Morave prehlási ten ktorý pozemok za prebytočný a to za podmienok uvedených v tomto všeobecnom záväznom nariadení.
2. Z predaja sú vylúčené pozemky vo vlastníctve obce, na ktorých sú postavené ihriská, športoviská, pozemky, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti a v okolí obecných objektov a cesty ako aj pozemky, ktoré sú určené na vybudovanie všeobecno-prospešných budov, priestorov a zariadení.
3. Obec predáva pozemky:
 - a) vlastníkom nehnuteľností, ktorí majú záujem o kúpu pozemku vo vlastníctve obce za účelom usporiadania vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti, ktorú dlhodobo užívajú alebo chcú užívať a

ktorá je susediacou nehnuteľnosťou s nehnuteľnosťou vo vlastníctve záujemcu,

- b) iným záujemcom, ktorí prejavia záujem o kúpu pozemku vo vlastníctve obce.
- 4. Na zámenu pozemku bude možné poskytnúť pozemok vo vlastníctve obce za podmienky, že Obecné zastupiteľstvo vo Vysokej pri Morave prehlási tento pozemok za prebytočný a zámenu pozemku obce usporiada iný pozemok, ktorý bude slúžiť na vybudovanie všeobecno-prospešných budov, priestorov, zariadení alebo stavieb.
- 5. Na nájom bude možné poskytnúť pozemok vo vlastníctve obce za podmienok, že Obecné zastupiteľstvo vo Vysokej pri Morave prehlási tento pozemok za dočasne prebytočný a v blízkej budúcnosti ho neuvažuje využívať pre potreby obce.

Čl.3

Spôsoby a podmienky prevodu vlastníctva pozemkov vo vlastníctve obce

- 1. Predaj pozemku je možné realizovať formou:
 - a) podľa Čl. 9a ods. 1 písm. a) prevod majetku na základe obchodnej verejnej súťaže
 - b) podľa Čl. 9a ods. 1 písm. b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len "dražba"),
 - c) podľa Čl. 9a ods. 1 písm. c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu (znalecký posudok)
 - d) podľa Čl. 9a ods. 8 písm. b) prevod pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priliehajúcej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
 - e) podľa Čl. 9a ods. 8 písm. e) podľa prípadu hodného osobitného zreteľa v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov
- 2. Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli, na internetovej a na stránke obce.
- 3. Predaj pozemku obchodnou verejnou súťažou sa realizuje v prípade, ak všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom presiahne 40 000€. Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.
- 4. Na prevod majetku obce dražbou sa vzťahuje osobitný zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
- 5. Priamy predaj pozemku sa môže uskutočniť v prípade, ak všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom nepresiahne 40 000€.
- 6. Kúpu a predaj pozemkov vo vlastníctve obce, alebo do vlastníctva obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo osobitne v každom prípade.

Čl.4

Prevod majetku na základe obchodnej verejnej súťaže

1. Na základe spracovaných podmienok obchodnej verejnej súťaže vyhlási obec v súlade s podmienkami súťaže, obchodnú verejnú súťaž na predaj konkrétneho nehnuteľného majetku. Zverejní výzvu na podanie návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy.
2. Výzvu na podanie návrhov na uzavretie kúpnej zmluvy s podmienkami súťaže obec musí zverejniť na svojej úradnej tabuli a na internetovej stránke obce, minimálne 15 dni pred uplynutím lehoty na podávanie návrhov kúpnej zmluvy do obchodnej verejnej súťaže. Počítanie lehôt sa v obchodnej verejnej súťaži riadi Čl. 122 Občianskeho zákonníka, podľa ktorého lehota začína plynúť nasledujúci deň po zverejnení výzvy na podávanie návrhov vrátane podmienok súťaže a končí sa v deň, ktorý je vyhlasovateľom určený ako posledný deň lehoty na predkladanie návrhov.
3. Podmienky uverejnené vo výzve obchodnej verejnej súťaže vrátane časovej lehoty na predkladanie ponúk schvaľuje Obecné zastupiteľstvo vo Vysokej pri Morave prijatým uznesením.
4. Vo výzve obec uvedie najmä:
 - a) typ zmluvy, na ktorý má byť návrh zmluvy predložený
 - b) kompletne a správne identifikačné údaje obce (obchodné meno, názov, adresa sídla, IČO, DIČ, kontaktné miesta, štatutár organizácie,
 - c) vymedzenie predmetu, ktoré musí byť jednoznačne identifikované, aby nemohlo dôjsť k zameniteľnosti nehnuteľnosti,
 - 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 na ... -neotvárať“),
 - f) určenie lehoty do ktorej možno podávať súťažné návrhy,
 - g) určenie lehoty na oznámenie účastníkom, ktorý návrh bol vybraný,
 - h) spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu z predložených návrhov (hospodárnosť a efektívnosť využitia finančných prostriedkov),
 - i) právo zrušenia, resp. odvolania súťaže.
5. Predkladanie návrhov na uzavretie kúpnej zmluvy zapíše výberová komisia určená starostom obce tabuľky s nasledovnými údajmi:
 - a) poradové číslo návrhu,
 - b) označenie navrhovateľa,
 - c) dátum a čas doručenia návrhu,
6. Po zhodnotení predložených návrhov na uzavretie zmluvy, komisia spíše zápisnicu s uvedením dôvodu výberu, výsledkami hlasovania a podpismi členov výberovej komisie.

7. Návrhy kúpnych zmlúv určená výberová komisia posúdi v súlade so súťažnými podmienkami a ďalej postupuje v súlade s týmto VZN a na základe vyhodnotených návrhov odporučí obecnému zastupiteľstvu prijať konkrétny návrh na uzavretie zmluvy a prevod vlastníctva nehnuteľnosti, alebo návrh na zrušenie súťaže.
8. Na základe prijatého uznesenia Obecného zastupiteľstva vo Vysokej pri Morave, starosta obce zabezpečí prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce víťaznému navrhovateľovi za podmienok stanovených v podmienkach obchodnej verejnej súťaže a príslušného uznesenia obecného zastupiteľstva, v zmysle občianskeho zákonníka a tohto VZN. Nehnuteľnosť možno previesť až na základe úplne vyplatenej kúpnej ceny obci v zmysle uzavretej kúpnej zmluvy.

Čl.5

Prevod nehnuteľného majetku priamym predajom

1. Priamy predaj majetku obce sa uskutočňuje v súlade s platnými právnymi predpismi, Zásadami hospodárenia majetku obce a prijatým uznesením Obecného zastupiteľstva vo Vysokej pri Morave.
2. 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 deväť mesiacov.
3. Pod priamym predajom sa rozumie zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľnosti vopred neurčenému budúcemu vlastníkovi do vlastníctva podľa podmienok stanovených zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a s týmto VZN.
4. 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 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
5. Podmienky priameho predaja majetku obce:
 - predaj majetku formou priameho predaja sa začína dňom zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce
 - 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 môžu meniť, dopĺňať svoje návrhy a odvolať ich do ukončenia lehoty na doručenie cenových ponúk

- Vyhlasovateľ - obec vyhodnotí predložené návrhy /ponuky na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva obce.
 - vyhlasovateľ - obec 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 výsledkov 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 Vysoká pri Morave 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
6. Podmienky predaja:
- vyhlasovateľ podmieňuje predaj majetku obce jeho schválením obecným zastupiteľstvom obce a určením minimálnej ceny za predávaný majetok.
 - 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
7. Kritériá hodnotenia návrhov/ponúk
- víťazom priameho predaja majetku obce bude navrhovateľ najvhodnejšej ponuky, ktorej bude pridané poradie č.1. V poradí druhej najvhodnejšej ponuky sa priradí poradie č. 2. Takto bude postupované aj pri ďalších ponukách, ktorým bude pridelené číslo podľa poradia
 - v prípade rovnakej ponúkanej ceny za majetok 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

Čl.6

Prevod nehnuteľného majetku ako prípad hodný osobitného zreteľa

1. Obecné zastupiteľstvo vo Vysokej pri Morave môže svojim prijatým uznesením mimo postupu ustanoveného v Čl. 3 ods. 1 písm. a, b, c) tohto VZN rozhodnúť o prevode majetku obce na konkrétneho vlastníka podľa prípadu hodného osobitného zreteľa a to trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.
2. Za prípady hodné osobitného zreteľa sa v súlade s Čl. 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o

majetku obcí v znení neskorších predpisov považujú nájom a prevody majetku obce v súlade so zásadami hospodárenia s majetkom obce, s nasledovným odôvodnením:

- a) zámena nehnuteľnosti,
 - b) prevod nehnuteľnosti vo verejnom záujme,
 - c) prevod nehnuteľnosti zo zákona (rozhodnutie súdu, pozemkového úradu), prevod nehnuteľnosti do výmery 300m²,
 - e) ak obec ponúkne na predaj prebytočnú nehnuteľnosť, o ktorú nikto neprejaví záujem ani 12 mesiacov od jeho zverejnenia,
 - f) ak poloha pozemku obce je taká, že nie je možný prístup na nehnuteľnosť iným spôsobom,
 - g) ak žiadateľ požiada o príľahlú plochu -nehnuteľnosť okolo stavby, ktorá je v jeho súkromnom vlastníctve, ak je pozemok pod stavbou v súkromnom vlastníctve a žiadateľ sa o tento pozemok dlhodobo stará, alebo ak pri vysporiadavaní svojej nehnuteľnosti zistí, že sa jedná o pozemok vo vlastníctve obce,
 - h) iný prípad, ktorý bude definovaný a schválený Obecným zastupiteľstvom vo Vysokej pri Morave
3. Pri prevode nehnuteľného majetku obce z dôvodu prípadu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodne Obecné zastupiteľstvo vo Vysokej pri Morave prijatým uznesením trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť riadne zdôvodnený, zámer previesť nehnuteľnosť týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej internetovej stránke, ak ju obec má zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby schvaľovania

Čl.7

Prevod nehnuteľného majetku na základe zámeny nehnuteľnosti

1. Zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľnosti sa v odôvodnených prípadoch môžu realizovať aj na základe vzájomnej zámeny nehnuteľnosti.
2. Návrhy prevodov vlastníctva nehnuteľnosti zámenou Obecné zastupiteľstvo v Vysoká pri Morave posudzuje z hľadiska dôvodov hodných osobitného zreteľa (prioritný je verejný záujem), o ktorých rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Zámer previesť nehnuteľnosť týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej internetovej stránke, ak ju obec má zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby schvaľovania.
3. V prípade zámeny nehnuteľnosti súčasťou dokumentácie pre rokovanie obecného zastupiteľstva môžu byť aj vypracované znalecké posudky 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. Náklady vynaložené na vypracovanie znaleckého posudku potrebného na realizáciu prevodu vlastníctva nehnuteľnosti konkrétnemu budúcemu vlastníkovi sú na ťarchu žiadateľa.
4. V prípade vzájomnej zámeny nehnuteľnosti s nerovnakými hodnotami určenými znaleckými posudkami sa vykoná vzájomné finančné vysporiadanie a to na základe hodnôt určených znaleckými posudkami. Vzájomné finančné vysporiadanie sa nemusí vykonať, ak je rozdiel hodnôt zamieňaných nehnuteľností v prospech obce a dôjde k obojstrannej dohode.

5. Ak touto časťou zásad nie je upravená niektorá problematika vzájomnej zámeny nehnuteľnosti, pre takéto prípady sa primerane použijú príslušné ustanovenia určené pre ostatné spôsoby zmluvných prevodov nehnuteľnosti.
6. Zamieňajúci Obec Vysoká pri Morave, na vlastné náklady je povinná dať spracovať právoplatný a úradne overený geometrický plán, podľa ktorého bude zamieňať predmetné nehnuteľnosti. Náklady na zavkladovanie zámennej zmluvy znáša zamieňajúci v plnej výške. V prípade, že iniciátorom na zámenu nehnuteľností nie je obec, povinnosť spracovať geometrický plán a náklady správne poplatky súvisiace s návrhom na vklad a znalecké posudky znáša druhá zmluvná strana žiadateľ.

Čl.8

Stanovenie sadzby - určenie všeobecnej hodnoty na odpredaj nehnuteľnosti

1. Všeobecná hodnota pozemku sa určí na základe znaleckého posudku a to ako minimálna hodnota ponúknutá na odpredaj.
2. Posudok vypracuje znalec určený obcou a náklady na jeho vypracovanie, prípadne refundovanie idú na ťarchu kupujúceho.
3. Kupujúci na vlastné náklady musí dať spracovať právoplatný a úradne overený geometrický plán, podľa ktorého bude odkupovať predmetné nehnuteľnosti
3. Kupujúci pri prevode pozemku je povinný uhradiť cenu v hotovosti alebo na účet obce. Náklady na návrh na vklad kúpnej zmluvy znáša kupujúci v plnej výške.
4. Zmluva, ktorá sa uzatvára v súvislosti s prevodom nehnuteľnosti (kúpna zmluva, zámenná zmluva) alebo prenájmom nehnuteľnosti je povinne zverejňovanou zmluvou. Povinne zverejňovaná zmluva sa zverejňuje na internetovej stránke obce, pričom nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

Čl.9

Prenájom nehnuteľnosti a pozemkov (majetku) vo vlastníctve obce

1. Pri stanovení minimálnej ceny nájmu je potrebné rozlišovať, či ide o pozemky, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území obce v intraviláne alebo ide o prenájom pozemkov, ktoré sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce v extraviláne a je potrebné posúdiť účel ich využitia.
2. Minimálna cena nájmu pozemkov sa určuje najviac na 10 rokov od vyhlásenia platnosti tohto VZN, a to nasledovne:

a) cena nájmu za užívanie pozemkov v extraviláne obce na poľnohospodárske účely je:

2024-2027 100 EUR za ha

2028-2030 110EUR za ha

2031-2031 120 EUR za ha

- b) Cena nájmu ostatných pozemkov, ktoré sú prenajímané na podnikateľské účely, okrem poľnohospodárskych činností, alebo ide o nájom za užívanie pozemkov na záhradkárske a rekreačné účely sa v prípade potreby schváli samostatným Uznesením Obecného zastupiteľstva vo Vysokej pri Morave.
3. Pri nájme majetku obce z dôvodu prípadov vhodného osobitného zreteľa, o ktorých Obecné zastupiteľstvo vo Vysokej pri Morave prijatým uznesením rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, musí byť osobitný zreteľ riadne zdôvodnený a nájomcovi sa určia podmienky nájmu. Zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby schvaľovania.
 4. Obec je povinná prenajať majetok obce do nájmu nájomcovi najmenej za také nájomné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenajímajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, s výnimkou ustanovenou zákonom (napr. zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov), alebo ustanovení tohto VZN.
 5. Obec uzatvorí s nájomcom nájomnú zmluvu v zmysle prijatého uznesenia obecného zastupiteľstva, kde budú určené konkrétne podmienky prenájmu nehnuteľnosti. Nájomnú zmluvu nie je obec povinná dať zapísať na kataster nehnuteľnosti.

Čl.10

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Týmto Všeobecné záväzným nariadením obce Vysoká pri Morave č. 2/2024 o určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Vysoká pri Morave sa ruší doterajšie VZN o určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Vysoká pri Morave č. 2/2021.
2. Toto VZN bolo schválené Obecným zastupiteľstvom vo Vysokej pri Morave uznesením č. 12/2024, zo dňa 29.02.2024 a nadobúda účinnosť 15- tým dňom od jeho zverejnenia.

Mgr. Andrej Dvoran, starosta obce

Vyvesený na úradnej tabuli obce dňa: 14.02.2024

Zverejnené na internetovej stránke obce dňa: 14.02.2024

Dátum začiatku pripomienkového konania: 14.02.2024

Dátum ukončenia lehoty pripomienkového konania: 29.02.2024

Návrh VZN predložený na rokovanie obecného zastupiteľstva dňa: 29.02.2024

Schválené uznesením č. 12/2024 zo dňa 29.02.2024

Vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli dňa: 01.03.2024