

# **Všeobecne záväzné nariadenie Obce Hrnčiarovce nad Parnou č.1/2010 o postupe pri zmluvných prevodoch a nakladaní s majetkom obce**

Obecné zastupiteľstvo v zmysle § 4 ods. 1 a podľa ods. 3 písm. a) a podľa § 6 ods. 1 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, podľa § 9 ods. 2 a § 9a zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a v súlade s § 281 až §288 Obchodného zákonníka vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie.

## **ČASŤ I.**

### **Článok 1 Úvodné ustanovenia**

- 1.1. Obec Hrnčiarovce nad Parnou /ďalej len „Hrnčiarovce“/ je samostatný územný samosprávny a správny celok Slovenskej republiky; združuje osoby, ktoré majú na území trvalý pobyt. Obec Hrnčiarovce je právnickou osobou podľa § 18 ods. 2 pís. c) Občianskeho zákonníka, ktorá za podmienok ustanovených zákonom samostatne hospodári s vlastným majetkom a s vlastnými príjmami.
- 1.2. Obecné zastupiteľstvo v zmysle § 11 ods. 4 písm. a) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov určuje zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce, schvaľuje najdôležitejšie úkony týkajúce sa tohto majetku a kontroluje hospodárenie s ním.
- 1.3. Starosta obce v zmysle § 13 ods. 5 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, je štatutárnym orgánom v majetkoprávných vzťahoch obce.

### **Článok 2 Majetok obce**

- 2.1. Majetkom obce sú veci vo vlastníctve obce, vrátane finančných prostriedkov, majetkové práva obce a majetkové práva právnických osôb založených, alebo zriadených obcou.
- 2.2. Majetok obce tvoria:
  - a) vecí, ktoré prešli do vlastníctva obce na základe zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci, v znení neskorších predpisov
  - b) vecí ktoré prešli do vlastníctva obce na základe zákona č. 416/2001 Z.z. o prechode niektorých pôsobností z orgánov štátnej správy na obce a vyššie územné celky
  - c) ďalšie veci a súvisiace majetkové práva, ktoré obec získa pri hospodárení s vlastným majetkom, v rámci svojej činnosti, pri plnení úloh vyplývajúcich zo zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov
  - d) pohľadávky a iné majetkové práva
  - e) veci získané obcou na základe ďalších právnych predpisov.
- 2.3. Obec hospodári so svojím majetkom samostatne.
- 2.4. Orgány obce sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia.
- 2.5. Orgány obce sú povinné majetok obce najmä:
  - a) udržiavať a užívať majetok,
  - b) chrániť majetok pred poškodením, zničením, stratou alebo zneužitím,
  - c) používať všetky právne prostriedky na ochranu majetku, vrátane včasného uplatňovania

svojich práv alebo oprávnených záujmov pred príslušnými orgánmi,  
d) viesť majetok v účtovníctve podľa osobitného predpisu.

### **Článok 3**

#### **Právomoci pri nakladaní s majetkom obce**

3.1. Pri nakladaní s majetkom obce má rozhodovaciu právomoc:

- A) obecné zastupiteľstvo
  - B) starosta obce
- A. Obecné zastupiteľstvo schvaľuje:
- a) predaj a kúpu nehnuteľného majetku
  - b) predaj hnutel'ného majetku, ktorého nadobúdacia cena je vyššia ako 500,- eur a zároveň hodnota stanovená znaleckým posudkom nad 500,- €
  - c) **kúpu** hnutel'ného majetku ak jeho nadobúdacia hodnota je viac ako 1500,- €.
  - c) prijatie úveru a súvisiace zriadenie záložného práva
  - d) prevzatie záväzkov a pohľadávok a súvisiace zriadenie záložného práva
  - e) nakladanie s majetkovými právami obce
  - f) vydávanie cenných papierov a nakladanie s nimi
  - g) vloženie majetku do obchodných spoločností, založených v zmysle obchodného zákonníka obcou, alebo iným subjektom, alebo založenie inej právnickej osoby z majetku obce.
  - h) prevzatie záruky za poskytnutie nenávratnej finančnej výpomoci zo štátneho rozpočtu, podľa osobitných predpisov
  - i) zriadenie a zrušenie vecného bremena
  - j) prenájom a výpožičku nehnuteľného majetku.
  - k) prenájom a výpožičku hnutel'ného majetku, ktorého nadobúdacia hodnota je viac ako 1500 ,- €
  - l) dotácie a dary
- B. Starosta obce rozhoduje o:
- a) predaji hnutel'ného majetku, ktorého nadobúdacia cena je do hodnoty 500.- € a zároveň hodnota stanovená znaleckým posudkom je do 500,- € v tomto prípade sa nepostupuje podľa časti II. tohto VZN
  - b) Prenájme hnutel'ného majetku do hodnoty, ktorého nadobúdacia cena je do hodnoty 1 500,- €.
  - c) Vypožičanie hnutel'ného majetku na dobu menej ako 7 po seba nasledujúcich dní.

## **ČASŤ II.**

### **Článok 4**

#### **Prevody vlastníctva majetku obce**

- 4.1. Prevody vlastníctva majetku obce sa musia vykonať
- a) na základe obchodnej verejnej súťaže, /§281 Obchodného zákonníka/
  - b) dobrovoľnou dražbou /zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách (ďalej len "dražba")/

c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu /vyhláška MS č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku/

O spôsobe predaja rozhodne OZ.

- 4.2. Obec zverejní zámer predať svoj majetok 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. a) a b), musí oznámenie v regionálnej tlači obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.
- 4.3. Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.
- 4.4. Na prevod majetku obce dražbou sa vzťahuje zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách.
- 4.5. Obec zverejní zámer predať svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Obec nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu presiahne 40 000 eur. Nehnutelnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov.
- 4.6. 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 podľa § 146 Občianskeho zákonníka osôb uvedených v písmenách a) až f).
- 4.7. 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 6; to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej má obec obchodný podiel.
- 4.8. Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa nepoužijú pri prevode majetku obce, a to
  - a) bytu alebo pozemku podľa osobitného predpisu, zák. č. 182/1993 o vlastníctve bytov
  - 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, napr. § 140 Občianskeho zákonníka
  - d) huteľnej veci, ktorej nadobúdacia cena je nižšia ako 500 eur,
  - e) v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov.
- 4.9. Ustanovenia odsekov 1 až 3 a 5 až 7 je obec povinná primerane uplatniť aj pri prenechávaní majetku obce do nájmu, a to 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, okrem

- a) hnuiteľnej veci vo vlastníctve obce, ktorej nadobúdacia cena je nižšia ako 500 eur,
- b) nájmu majetku obce, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 7 po sebe nasledujúcich dní,
- c) prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov.

4.10. Darovanie nehnuteľného majetku obce je neprípustné.

## **Článok 5**

### **Predaj majetku v obchodnej verejnej súťaži**

- 5.1. Ak OZ rozhodne o predaji majetku obce formou obchodnej verejnej súťaže, tak obecný úrad spracuje podmienky verejnej obchodnej súťaže v súlade s týmto VZN a na základe nich vyhlási obec verejnú obchodnú súťaž na podávanie návrhov zmlúv na predaj konkrétneho majetku obce.
- 5.2. V podmienkach verejnej obchodnej súťaže obecný úrad vymedzí majetok schválený OZ na predaj, určí zásady návrhu kúpnej zmluvy, výšku minimálnej kúpnej ceny stanovenú znaleckým majetkom, spôsob podávania návrhov kúpnej zmluvy, stanoví lehotu, do ktorej bude možno návrhy kúpnej zmluvy podávať a lehotu na oznámenie vybraného návrhu kúpnej zmluvy.
- 5.3. Obecný úrad v podmienkach verejnej obchodnej súťaže ďalej vyhradí právo vyhlasovateľovi súťaže, že v odôvodnených prípadoch môže súťažné podmienky meniť alebo súťaž zrušiť. Obecný úrad je oprávnený v súťažných podmienkach vyhlasovateľovi verejnej obchodnej súťaže vyhradit' právo odmietnuť všetky predložené návrhy kúpnej zmluvy.
- 5.4. Navrhovatelia nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou vo verejnej obchodnej súťaži.
- 5.5. Obecný úrad je v návrhu kúpnej zmluvy povinný úhradu kúpnej ceny požadovať takto:
  - a) pri kúpnej cene do 10 000 eur bude kupujúci povinný uhradiť kúpnu cenu v plnej výške ku dňu podpísania kúpnej zmluvy
  - b) pri kúpnej cene od 10 000 eur do 50 000 eur bude kupujúci povinný uhradiť minimálne 60 % kúpnej ceny ku dňu podpísania kúpnej zmluvy, zvyšok kúpnej ceny najneskôr do podania návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností
  - c) pri kúpnej cene nad 50 000 eur bude kupujúci povinný uhradiť minimálne 60 % kúpnej ceny pri podpise kúpnej zmluvy, zvyšok kúpnej ceny, úročený priemernou úrokovou mierou zo strednodobých úverov obchodných bánk zverejňovanou Národnou bankou Slovenska, bude kupujúci povinný uhradiť najneskôr do 3 rokov od uzatvorenia kúpnej zmluvy. V tomto prípade na zaistenie včasného splatenia zvyšku kúpnej ceny bude v kúpnej zmluve dohodnuté zriadenie záložného práva v prospech obce.
- 5.6. V súťažných podmienkach obecný úrad ďalej uvedie, že v odôvodnených prípadoch na návrh starostu po schválení OZ je možné dohodnúť iné splátky kúpnej ceny.
- 5.7. Záujemcovia o kúpu majetku, ktorí podali návrhy kúpnej zmluvy, sú povinní do termínu určeného v podmienkach verejnej obchodnej súťaže zložiť zálohu na nehnuteľnosť vo výške

minimálne 3 % východiskovej ceny, najmenej 350 eur. Výšku zálohy na nehnuteľnosť v konkrétnom prípade určí obecný úrad a zverejní v súťažných podmienkach.

- 5.8. Záujemcom o kúpu majetku, ktorí vo verejnej obchodnej súťaži neuspeli, obecný úrad vráti zálohu do 15 dní po ukončení súťaže v zmysle čl. 5.11. tohto VZN. Záloha nepodlieha úročeniu.
- 5.9. Víťaznému záujemcovi o kúpu majetku sa záloha nevracia. Pri uzatváraní kúpnej zmluvy bude započítaná na úhradu kúpnej ceny. V prípade, že odstúpi od uzatvorenia kúpnej zmluvy, záloha bude použitá na úhradu nákladov spojených s realizáciou verejnej obchodnej súťaže.
- 5.10. Obecný úrad vyberie najvhodnejší z predložených návrhov kúpnej zmluvy, ktorý predloží na konečné rozhodnutie OZ spolu s vyhodnotením súťaže a výberom najvhodnejšieho návrhu kúpnej zmluvy.
- 5.11. Súťaž je ukončená uznesením OZ o schválení alebo neschválení návrhu kúpnej zmluvy.
- 5.12. Obec bez zbytočného odkladu, najneskôr 10 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 verejnej obchodnej súťaže.

## Článok 6

### Priamy predaj na základe verejného ponukového konania

- 6.1. Ak OZ rozhodne o predaji majetku obce priamym predajom v takom prípade **sa** postupuje **primerane** podľa článku 5 bod., pričom v ponukovom konaní musia byť ponuky predložené v zapečatenej obálke a musia obsahovať:
  - a/ označenie záujemcu /v prípade ak ide o fyzickú osobu je potrebné doložiť fotokópiu dokladu totožnosti, v prípade ak ide o právnickú osobu výpis z príslušného registra nie starší ako 10 dní.
  - b/ výšku ponúkanej kúpnej ceny
  - c/ doklad o zaplatení zálohy, pričom o zaplatení zálohy sa primerane použijú ustanovenia článku 5.7.-5.9.
  - d/ doklad o krytí kúpnej ceny /úverový príslub, výpis z účtu a pod./ v prípade ak kúpna cena je vyššia ako 1 500€.
- 6.2. Vyhodnotenie ponúk vykoná OU a predloží návrh na konečné rozhodnutie o schválení predaja OZ. OZ je oprávnené odmietnuť všetky ponuky.
- 6.3. V prípade rovnosti najmenej dvoch najvyšších ponúk môže OZ rozhodnúť o opakovaní ponukového konania.

## Článok 7

### Priamy predaj určenému záujemcovi

- 7.1. Z dôvodov hodných osobitného zreteľa alebo ak sa v konkrétnom prípade jedná o pozemok zastavaný stavbou vo vlastníctve záujemcu alebo pozemok príľahlý k tomuto pozemku s výmerou menej ako 100 m<sup>2</sup> môže OZ rozhodnúť o priamom predaji majetku záujemcovi, ktorý požiadal o kúpu. Záujemca však nemôže byť osobou podľa článku 4.
- 7.2. Záujemca k žiadosti o kúpu priloží čestné vyhlásenie, že nepatrí medzi osoby uvedené v článku 4.

- 7.3. Po tom ako OZ schváli predaj majetku záujemcovi spracuje OU návrh kúpnej zmluvy, pričom zaviaže kupujúceho zaplatiť ku dňu podpísania kúpnej zmluvy 100% kúpnej ceny, iba ak OZ nerozhodne o inom splatení kúpnej ceny.

## Článok 8

### Postup pri predaji pozemkov určených na výstavbu

- 8.1. Pri predaji pozemkov vo vlastníctve obce určených na výstavbu podľa platného Územného plánu obce, pokiaľ nie je ďalej v tomto článku ustanovené inak, sa primerane použijú ustanovenia čl. 5. tohto VZN, pričom namiesto verejnej obchodnej súťaže na predkladanie návrhov kúpnej zmluvy obec vyhlási verejnú obchodnú súťaž na predkladanie návrhov zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.
- 8.2. OZ je v podmienkach verejnej obchodnej súťaže pri zásadách návrhu zmluvy o budúcej kúpnej zmluve povinné uviesť pre budúceho kupujúceho záväzky:
- a) zaviazať kupujúceho zaplatiť minimálne 80 % kúpnej ceny ku dňu podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve formou preddavku, s možnosťou výberu spôsobu úhrady:
    - otvorením akreditívu v zmysle § 682 a nasl. Obchodného zákonníka a zložením finančných prostriedkov v peňažnom ústave v prospech obce,
    - vinkuláciou vkladu podľa § 780 ods. 2 Občianskeho zákonníka,
    - priamo vkladom na účet obce.

Pre všetky spôsoby pritom platí, že obec môže finančné prostriedky použiť po podpísaní zmluvy o budúcej kúpnej zmluve.

- b) zaviazať kupujúceho, že začne na pozemku výstavbu, za účelom ktorej sa pozemok predáva, najneskôr do 12 mesiacov odo dňa podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V prípade nesplnenia tejto podmienky z dôvodov na strane kupujúceho, zanikne nárok kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy a obec vráti kupujúcemu vyplatenú časť kúpnej ceny. V zmluve o budúcej kúpnej zmluve pre účely stavebného konania vysloví obec súhlas so začatím výstavby na pozemku,
- c) zaviazať kupujúceho, že ak bude chcieť predať rozostavanú stavbu počas výstavby, bude povinný ponúknuť ju najskôr na predaj obci za cenu určenú podľa znaleckého posudku.
- d) zaviazať kupujúceho, že ukončí na pozemku výstavbu, za účelom ktorej sa pozemok predáva najneskôr do 36 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. V prípade nesplnenia tejto podmienky, OZ v podmienkach súťaže vyhradí právo vyhlasovateľovi súťaže dohodnúť zmluvnú pokutu vo výške 10 % z kúpnej ceny pozemku, pričom táto suma sa odpočíta z uhradeného preddavku kúpnej ceny, čím sa zvýši o túto čiastku doplatok kúpnej ceny. V prípade nesplnenia tejto podmienky z dôvodov zavinených predávajúcim, OZ v podmienkach súťaže vyhradí právo vyhlasovateľovi súťaže, rozhodnúť o ďalšom nakladaní s pozemkom na základe rozhodnutia OZ. Pre prípad, ak kupujúci neukončí stavbu ani za ďalších šesť mesiacov, OZ v podmienkach súťaže vyhradí právo vyhlasovateľovi súťaže odstúpiť od zmluvy a rozhodnúť o naložení so stavbou na pozemku, alebo požadovať uvedenie pozemku do pôvodného stavu, prípadne odkúpiť rozostavanú investíciu za cenu určenú znaleckým posudkom.

- 8.3. V súťažných podmienkach OZ ďalej uvedie, že v odôvodnených prípadoch na návrh starostu po schválení OZ je možné dohodnúť iné splátky kúpnej ceny a schváliť predĺženie termínov uvedených v ods. 8. 2, časti b, d).
- 8.4. V súťažných podmienkach OZ ďalej uvedie, že v prípade financovania stavby z grantov Európskej únie, bude možnosť zmeniť zmluvu o budúcej kúpnej zmluve na kúpnu zmluvu.

### **ČASŤ III.**

#### **Článok 9 Záverečné ustanovenia**

- 9.1. Kontrolou nad dodržiavaním VZN je poverený hlavný kontrolór obce.
- 9.2. Zásady boli schválené Obecným zastupiteľstvom v Hrnčiarovciach dňa 07.07.2010 uznesením č.34/10

Na úradnej tabuli bolo vyvesené od 08.07.2010 a účinnosť nadobúda 15-tym dňom od vyvesenia, t.j. 23.07.2010.