

Obec Hnilčák (ďalej len „obec“) v súlade s ustanovením § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 9, 9a, 9b, 9c, 9d, 9 e, zák. č. 138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

v y d á v a pre územie O b c e H n i l č á k

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE
č. 19
o zásadách predaja nehnuteľného majetku Obce Hnilčák

ÚVODNÉ USTANOVENIE
§ 1

(1) Obecné zastupiteľstvo v Hnilčáku podľa § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecnom záväznom nariadení (ďalej len „VZN“)

Čl. I
P Ô S O B N O S Ť
§ 2
Predmet

(1) Predmetom predaja môže byť nehnuteľný majetok Obce Hnilčák (ďalej len „obec“), ktorý obec nepotrebuje pre plnenie svojich úloh a ktorého účelné využitie by bolo možné len za vynaloženia finančných nákladov neprimerane väčších ako je príjem z užívania tohto majetku.

(2) Predmetom predaja podľa tohto VZN nie je predaj bytov v bytových a iných domoch do vlastníctva ich nájomcov, ktorých prevod vlastníctva upravujú osobitné predpisy.

Čl. II
S P Ô S O B Y P R E D A J A
§ 3
Obchodná verejná súťaž

(1) Nehnuteľný majetok obce sa odpredáva spravidla v obchodnej verejnej súťaži na základe uznesenia Obecného zastupiteľstva (ďalej len „OZ“), ktorého obsah je totožný s výsledkom obchodnej verejnej súťaže v zmysle Obchodného zákonníka v platnom znení (ďalej len „súťaž“).

(2) V prípadoch, v ktorých zákon pripúšťa výnimku z použitia súťaže alebo dobrovoľnej dražby sa postupuje podľa zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení s použitím sadzieb podľa tohto VZN.

§ 4

Priamy predaj

- (1) Priamym predajom možno za splnenia zákonných podmienok predať nehnuteľnosť :
- a) susediaci pozemok vlastníkovi nehnuteľnosti, ktorý o predaj žiada
 - b) právnickej osobe s majetkovou účasťou obce alebo štátu alebo zriadenej obcou alebo štátom
 - c) pri realizácii zmluvného aj zákonného predkupného práva.

§ 5

Prípady hodné osobitného zreteľa

- (1) Predaj nehnuteľnosti v prípadoch hodných osobitného zreteľa podľa § 9a ods.8 zákona 138/91 Zb. sa realizuje v súlade so schváleným uznesením OZ trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov OZ bez súťaže a bez znaleckého posudku.
- (2) Za prípady hodné osobitného zreteľa sa považuje :
- a) zámena nehnuteľností,
 - b) prevod nehnuteľností vo verejnom záujme,
 - c) prevod nehnuteľností zo zákona /napr. rozhodnutím súdu, pozemkového úradu/,
 - d) prevody nehnuteľností do výmery 300 m²,
 - e) ak obec ponúkne na predaj nehnuteľnosť o ktorý 1 rok nikto neprejaví záujem,
 - f) ak poloha pozemku je taká, že prístup vlastníka pozemku by nebol možný,
 - g) ak žiadateľ požiada o príľahlú plochu okolo stavby, ktorá je v jeho súkromnom vlastníctve .

§ 6

Postup predaja

(1) Pri vyhlásení súťaže o priamom predaji sa uverejňujú najmä tieto údaje: u stavieb druh, umiestnenie, stručný popis, cena podľa znaleckého posudku, u pozemkov druh, výmera, poloha, cena podľa znaleckého posudku alebo podľa § 8 a 9. V súťaži sa uverejňuje dátum a hod. (spravidla v deň určený harmonogramom zasadnutia ako deň zasadnutia OZ), ku ktorej je potrebné doručiť do podateľne obecného úradu návrh na uzavretie kúpnej zmluvy v zalepenej obálke, s poznámkou neotvárať, určeným heslom, lehota v ktorej obec uverejní na internete oznámenie o vybranom návrhu a ďalšie podmienky, určené uznesením OZ. Obec si vyhradí právo uverejnené podmienky súťaže meniť alebo súťaž zrušiť ako aj právo odmietnuť všetky predložené návrhy. Obec v uverejnení upozorní, že navrhovatelia nemajú nárok na náhradu nákladov, spojených s účasťou na súťaži a že návrh doručený obci možno odvolať po uplynutí lehoty na predkladanie návrhov len so súhlasom vyhlasovateľa. Uverejní sa, že návrh zmluvy musí ďalej obsahovať ponúkanú výšku kúpnej ceny, spôsob platby (v hotovosti, bezhotovostne, splátkami ...), akceptácia OZ schválených podmienok, u právnických osôb aj výpis z príslušného registra nie starší ako 3 mesiace. V prípade navrhovania splátok musí byť uvedená aj ich výška, resp. doba splácania.

(2) Podateľňa došlé návrhy zmlúv zaeviduje podľa príslušných predpisov a predloží ich starostovi obce najmenej štyri hodiny pred zasadnutím OZ, na ktorom sa budú obálky s návrhmi otvárať.

(3) Predaj nehnuteľnosti na základe došlých návrhov zmlúv prejednáva OZ. Jednou z podmienok súťaže je spravidla zloženie zábezpeky na účet obce vo výške minimálne 50 % ponúkanej kúpnej ceny za nehnuteľnosť. Zábezpeka prepadá v prospech obce v prípade, že navrhovateľ nedoplatí zvyšok ponúkanej kúpnej ceny alebo správny poplatok za návrh na vklad vlastníckeho práva do KN alebo inú sumu určenú v podmienkach súťaže do 30 dní od doručenia písomnej výzvy vyhlasovateľa.

(4) Obálku s návrhom zmluvy po skontrolovaní jej neporušenosti OZ otvorí na zasadnutí OZ starostom obce určený poslanec OZ alebo zamestnanec obce a oboznámi s jej obsahom prítomných.

(5) OZ rozhodne uznesením o prijatí návrhu zmluvy a o predaji nehnuteľnosti pre navrhovateľa, ktorého návrh je pre obec najvhodnejší alebo neprijme návrh zmluvy alebo vezme návrh zmluvy na vedomie a nepripustí do súťaže, z dôvodu, že nespĺňa uverejnené podmienky súťaže. OZ rozhodne o podmienkach súťaže uznesením pred uverejnením súťaže.

(6) Schválená kúpna cena nehnuteľností v súťaži, na základe prvej alebo druhej inzercie súťaže nesmie byť nižšia ako cena určená znaleckým posudkom podľa vyhl. č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení, u pozemkov, ak nie je znalecký posudok k dispozícii, ako minimálna jednotková kúpna cena podľa § 8. Pri predaji nehnuteľností na základe ďalšej inzercie predaja nehnuteľností môže byť jej schválená kúpna cena aj nižšia ako cena podľa znaleckého posudku v súlade s vyhl. 492/2004 Z. z., u pozemkov ako nie je k dispozícii znalecký posudok ako minimálna jednotková kúpna cena podľa § 8. Minimálna cena nehnuteľností v treťom a ďalšom kole inzercie sa určí uznesením OZ pred zverejnením toho ktorého kola.

(7) Minimálna jednotková cena pozemkov na výstavbu rodinných domov, rekreačných chát, záhradných chát a garáží platná pre prvé uverejnenie obchodnej verejnej súťaže sa nebude znižovať.

Čl. III POSTUP PREDAJA

§ 7

Kúpna zmluva

(1) Nehnuteľnosti a v súlade s uznesením OZ prevádzajú zmluvou, ktorú podpisuje štatutárny zástupca obce a ktorá je opatrená okrúhlou pečiatkou Obce Hnilčik. Kúpna cena sa spravidla uhrádza v celosti v deň podpisu kúpnej zmluvy, ak platba kúpnej ceny nebola uznesením OZ schválená inak.

(2) Obec Hnilčik podáva návrh na vklad vlastníckeho alebo iného práva do katastra nehnuteľností a správny poplatok znáša nadobúdateľ.

Čl. IV
K Ú P N A C E N A
§ 8

Minimálna kúpna cena pozemkov

- (1) Minimálna jednotková východisková kúpna cena pozemku pre všetky formy predaja:
- a. pre výstavbu zdravotníckych, sociálnych a vzdelávacích zariadení, ktoré sa nebudú využívať na podnikateľské účely 2,00 €/m²,
 - b. pre výstavbu rekreačnej chaty, záhradnej chatky a zriadenie záhradky je 5 €/m²,
 - c. pre účely výstavby rodinných domov a bytov 5 €,
 - d. pre účely zariadenia podnikateľského charakteru je 10 €/m²,
 - e. pre výstavbu garáží je 5 €/m²,
 - f. pre účely usporiadania pod stavbami a bezprostredného okolia stavieb je 2 €/m²,
 - g. pre účely zabezpečenia prístupu k stavbám je 2 €/m²,

Minimálna kúpna cena pozemku sa určí ako súčin minimálnej jednotkovej východiskovej ceny pozemku a výmery pozemku.

(2) Minimálnu jednotkovú východiskovú kúpnu cenu pozemku, uvedenú v ods. 1 tohto § možno znížiť a určiť ako súčin minimálnej jednotkovej kúpnej ceny pozemku a použiteľných koeficientov diferenciácie.

(3) Koeficient diferenciácie sa určí takto :

- a. pozemok na účel výstavby rodinného domu so strednou technickou infraštruktúrou /voda, elektrina / 0,90
- b. rušivý hluk z cestnej dopravy v obytných oblastiach a z poľnohospodárskej a lesnej výroby 0,75,
- c. mimoriadne zatienenie obytných miest (les, skaly, severné úbočie a pod.) v blízkosti obytnej zóny a ubytovacích zariadení 0,65,
- d. svahovitosť terénu (viac ako 30 stupňov), hladina podzemnej vody, únosnosť základovej pôdy, ekologické zaťaženie pozemku 0,50,
- e. stavba pod povrchom pozemku, ochranné pásma, pozemok za účelom výstavby rodinného domu bez akejkoľvek technickej infraštruktúry 0,50,
- f. vecné bremeno (napr. právo prechodu, inžinierske siete) 0,50.

(4) Pozemky pod stavbami postavenými v súlade so stavebným povolením a právnymi predpismi platnými v čase vydania stavebného povolenia, u ktorých kúpna cena ešte nebola uhradená alebo o jej úhrade neexistuje doklad a kúpna zmluva bola platne uzavretá, sa predávajú za minimálnu jednotkovú východiskovú kúpnu cenu, uvedenú v ods. 1, príp. upravenú podľa ods. 2 a 3 tohto §.

(5) Majetkoprávne usporiadanie pozemku, ktorý podľa geometrického plánu fyzická alebo právnická osoba užíva bez oprávnenia a ktorý je vo vlastníctve obce sa realizuje za minimálnu jednotkovú východiskovú kúpnu cenu podľa § 8 ods.1 písm. f alebo g.

(6) Minimálna kúpna cena pozemku, vypočítaná podľa ods. 1, prípadne znížená podľa ods. 2 a 3 § sa môže znížiť až o 50 % pokiaľ sa pozemok nachádza v časti Bindt a Roztoky.

Článok V
§ 9
Osobitné ustanovenia

(1) V prípade, že fyzická osoba (FO), právnická osoba (PO) bola poškodená v dôsledku zmluvného vzťahu alebo konania, týkajúceho sa nehnuteľnosti s Obcou Hnilčák, môže zjednať nápravu prevodom vlastníctva nehnuteľností tejto FO alebo PO, ktorej sa škoda týka, za symbolickú kúpnu cenu na základe uznesenia OZ, schváleného trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov ako prípad hodný osobitného zreteľa. Geometrický plán obec zabezpečí na vlastné náklady.

(2) Obec Hnilčák podáva návrh na vklad vlastníckeho alebo iného práva do katastra nehnuteľností a znáša správny poplatok, v prípadoch posudzovaných podľa ods. 1 tohto §.

(3) Žiadosti o predaj nehnuteľností, o ktorých OZ rozhodlo uznesením, sa za predpokladu, že sa nezmenili okolnosti a podmienky platné v čase rozhodovania OZ a že žiadateľ neuvedie nové skutočnosti rozhodujúce pre rozhodnutie OZ, nebudú opätovne predkladať OZ.

Článok VI
§ 10
Záverečné ustanovenie

(1) Ustanovenia tohto VZN sa použijú primerane aj pri inom prevode vlastníctva nehnuteľného majetku ako pri predaji.

(2) Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1.1.2013

(3) Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením Obecného zastupiteľstva v Hnilčíku č. 43-7/12-12

Vladimír F a b i a n
starosta obce

Vyvesené dňa : 8.12.2012

Zvesené dňa : 27.12.2012

