

M e s t o P e z i n o k

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 7 / 2011

o postupe pri nakladaní s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku,
v zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 a § 11 ods. 4 písm. a) a g)
zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov,
sa dňa 10.02.2011 uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len „VZN“)

§ 1

Úvodné ustanovenia

- (1) Ustanovenie § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“) určuje, aké druhy nakladania s majetkom mesta vždy podliehajú schváleniu mestským zastupiteľstvom.
- (2) Účelom tohto VZN je upraviť postup orgánov Mesta Pezinok (ďalej len „Mesto“) pri prevode nehnuteľností, zriadení vecného bremena na nehnuteľnostiach a prenechávaní nehnuteľností vo vlastníctve Mesta do nájmu. Rovnako sa postupuje aj pri prevodoch nehnuteľností do majetku Mesta a v prípadoch, ak sa Mesto má stať nájomcom alebo oprávneným z vecného bremena.

§ 2

Výklad pojmov

- (1) **Prevodový proces** je postup orgánov Mesta pri posudzovaní návrhu na nakladanie s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta (ďalej len „návrh“), a to z hľadiska platných právnych predpisov a všetkých dôležitých záujmov Mesta.
- (2) **Orgánmi Mesta** sa pre účely prevodového procesu rozumejú :
 - a) Prevodová rada,
 - b) príslušné komisie MsZ, najmä Komisia územného plánovania, výstavby a životného prostredia a Komisia ekonomiky a financií,
 - c) Mestské zastupiteľstvo (ďalej len „MsZ“).
- (3) **Prevodový radu** tvoria primátor mesta, zástupca primátora, hlavný kontrolór, prednosta Mestského úradu (ďalej len „MsÚ“) a príslušní vedúci oddelení MsÚ.
- (4) **Komisie** sú poradné, iniciatívne a kontrolné orgány MsZ. Ich úlohou v prevodovom procese je vyjadrovať sa v rámci svojej pôsobnosti k návrhu a formulovať odborné stanoviská ako podklad k budúcim rozhodnutiam MsZ.

§ 3 **Prevodový proces**

- (1) Písomný návrh je potrebné doručiť na MsÚ, kde celý proces zabezpečuje príslušné oddelenie, ktoré všetky návrhy eviduje, spracúva a po schválení návrhu v MsZ realizuje následné právne kroky.
- (2) Po obdržaní písomného návrhu sa pripraví podklady postupne pre Prevodovú radu, komisie a následne MsZ tak, aby mohol byť posúdený, resp. schválený.
- (3) Na prevodový proces sa nevzťahuje zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok).

§ 4 **Spoločné ustanovenia o nakladaní s nehnuteľnosťami**

- (1) Návrhy, ktoré spĺňajú potrebné náležitosti, posudzuje Prevodová rada nasledujúcim spôsobom: Jednotliví členovia sa k návrhu vyjadria z hľadiska svojej kompetencie; tieto vyjadrenia budú následne predložené primátorovi, a jeho stanovisko k návrhu bude výsledným výstupom prevodovej rady.
- (2) Do komisií sa predkladajú najmä návrhy
 - a) súvisiace s realizáciou veľkých, resp. pre Mesto významných investičných zámerov,
 - b) realizované v záujme a z podnetu Mesta,
 - c) na prevod nehnuteľnosti do majetku Mesta,
 - d) na prevod nehnuteľností vo vlastníctve Mesta, okrem tých, ktoré sú uvedené v ustanovení § 7 ods. 1 písm. a) až c) tohto VZN.
- (3) Následne sa MsZ oboznámi so stanoviskami Prevodovej rady a komisií, zvlášť s dôvodmi, pre ktoré návrh odporúčajú alebo neodporúčajú schváliť, prípadne s ich pripomienkami a rozhodne o schválení alebo neschválení návrhu hlasovaním. MsZ môže rovnako určiť ďalší postup spracovania žiadosti.
- (4) O výsledku prevodového procesu bude navrhovateľ bez zbytočného odkladu informovaný, po vzájomnej dohode buď písomne, alebo inou vhodnou formou. Navrhovateľ bude rovnako vyrozumený o stanoviskách jednotlivých orgánov a o postupe pri spracovaní návrhu.
- (5) Zmluva musí byť uzatvorená v lehote určenej MsZ, inak uznesenie stráca platnosť.
- (6) Návrh, ktorý bol zamietnutý MsZ, nebude opakovane zaradený do prevodového procesu, ak vychádza z pôvodných, resp. nezmenených podmienok. O tom bude navrhovateľ písomne vyrozumený.

§ 5 Všeobecné ustanovenia o prevodoch

- (1) Prevod nehnuteľností vo vlastníctve Mesta sa uskutočňuje :
 - a) obchodnou verejnou súťažou,¹
 - b) dobrovoľnou dražbou,²
 - c) priamym predajom.
- (2) Spôsob prevodu nehnuteľností schvaľuje MsZ; to neplatí, ak je Mesto povinné previesť nehnuteľnosť podľa osobitného predpisu.

§ 6 Priamy predaj

- (1) Priamy predaj nehnuteľnosti je možný, ak jej všeobecná hodnota stanovená podľa osobitného predpisu nepresiahne 40 000 eur, a to najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty tejto nehnuteľnosti stanovenej znaleckým posudkom. Znalecký posudok nesmie byť ku dňu schválenia prevodu v MsZ starší ako 6 mesiacov. Znalecký posudok je povinný predložiť navrhovateľ, ak primátor nerozhodne, že znalecký posudok dá vypracovať Mesto. V takom prípade bude cena za vypracovanie znaleckého posudku zahrnutá do celkovej kúpnej ceny. Znaleckým posudkom sa v tomto VZN rozumejú aj ostatné formy znaleckej činnosti v zmysle ustanovenia § 16 zákona č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch.
- (2) K schváleniu návrhu na priamy predaj nehnuteľnosti v MsZ je potrebná jednoznačná identifikácia nehnuteľnosti tak, aby nebola zameniteľná s inou, znalecký posudok v zmysle odseku 1 a doklad preukazujúci vlastníctvo Mesta.
- (3) Návrh, ktorý nespĺňa náležitosti podľa odseku 2, nebude predložený MsZ.

§ 7 Výnimka pre prevody

- (1) Ustanovenia § 5 a § 6 sa nepoužijú pri prevode
 - a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu, alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,
 - 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) majetku Mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.³
- (2) Prevod nehnuteľného majetku bude mať režim prípadu hodného osobitného zreteľa ak
 - a) má byť nehnuteľnosť prevedená fyzickej osobe, ktorá ju dlhodobo a dobromyseľne užíva,
 - b) prevod podporí konkrétny projekt z oblasti športu, kultúry alebo sociálnych služieb,
 - c) o tom rozhodne MsZ, pričom určí konkrétny dôvod hodný osobitného zreteľa.

¹ § 281 a nasl. Obchodného zákonníka

² zákon č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách

³ § 9a ods. 8 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

§ 8 Nájom

Ustanovenia o prevodoch sa primerane uplatnia aj pri prenechávaní nehnuteľností 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) nájmu nehnuteľnosti, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
- b) nájmov majetku Mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa.⁴

§ 9 Osobitné ustanovenia o nájme

- (1) O prenechaní nehnuteľnosti do nájmu priamo rozhoduje v odôvodnených prípadoch v prevodovom procese MsZ. Primátor môže rozhodnúť o nájme nehnuteľnosti vo vlastníctve Mesta priamo v prípadoch stanovených v Zásadách hospodárenia s majetkom Mesta.⁵ Toto oprávnenie primátora sa nevzťahuje na nájom majetku Mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa⁶.
- (2) Osobitne sa postupuje pri nájme pozemkov v rekreačných oblastiach. Mesto môže s vlastníkom rekreačnej chaty uzavrieť nájomnú zmluvu, na pozemok pod zastavanou plochou rekreačnej chaty t.j. pod pôvodne postavenou chatou alebo na pozemok za účelom prístavby tak, že zastavaná plocha bude tvoriť jeden pôdorysný celok, alebo pozemok príľahlý k rekreačnej chate. V nájomnej zmluve bude presne vymedzený účel a podmienky nájmu. Na príľahlé objekty, najmä suché WC (do 1,50m²), prístrešky na drevo (do 8 m²), studne, žumpy a pod. je možné uzavrieť nájomnú zmluvu aj samostatne. Podmienkou nájmu je, že nájomca si nesmie oplotiť pozemok, s výnimkou RO Leitne.

§ 10 Bytový majetok

Pôsobnosť v bytových veciach a postup pri uzatváraní nájomných, resp. kúpnych zmlúv na byty je upravený osobitnými všeobecne záväznými nariadeniami Mesta.

§ 11 Zrušovacie ustanovenie

Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší VZN č. 8/2008 o postupe pri nakladaní s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta, v znení VZN č. 8/2009, ktorým sa mení a dopĺňa VZN č. 8/2008 o postupe pri nakladaní s nehnuteľnosťami vo vlastníctve Mesta.

⁴ § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

⁵ § 9 ods. 2 písm. e) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

⁶ § 9a ods. 9 písm. c) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí

§ 12
Spoločné a záverečné ustanovenia

- (1) Návrh tohto VZN bol zverejnený na úradnej tabuli a na internetovej stránke Mesta v lehote uvedenej v § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov.
- (2) Toto VZN nadobúda platnosť a účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli Mesta. Po vyvesení na úradnej tabuli po dobu 15 dní bude toto VZN prístupné na Mestskom úrade v Pezinku.

Mgr. Oliver Solga
primátor Mesta Pezinok