

ZÁSADY PREDAJA A NÁJMU NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA SPIŠSKÁ NOVÁ VES

NÁVRH NOVELIZÁCIE

V zmysle § 6 zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, § 9 zák. č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, Občianskeho zákonníka v platnom znení a vyhl. MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení Mestské zastupiteľstvo Spišskej Novej Vsi vydáva tieto zásady predaja a nájmu nehnuteľného majetku mesta Spišská Nová Ves.

ODDIEL I PREDMET ZÁSAD

1. Predmetom týchto zásad je úprava podmienok ~~zmluvného~~ prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta v prospech iných právnych subjektov a nájmu (dočasného prenechávania do užívania) nehnuteľného majetku mesta Spišská Nová Ves iným právnym subjektom.

2. V rámci zásad sú priorityne určené pravidlá pre realizáciu ~~zmluvných~~ prevodov vlastníctva nehnuteľností, a to bez ohľadu na katastrálne územie, v ktorom sa nachádzajú, v druhom pláne (oddiel II) sú konštruované pravidlá pre **prenájom pozemkov mesta nachádzajúcich sa v katastrálnom území Spišská Nová Ves.**

3. Podmienky **nájmu nebytových objektov, nebytových priestorov a ostatných objektov (predmetov, zariadení a pod.)** upravujú osobitné zásady mesta.

4. **Prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov** v bytových domoch, bytov v rodinných domoch s viac ako jedným bytom **a príslušných pozemkov sa riadi** zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. v platnom znení a všeobecne záväzným nariadením o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Spišská Nová Ves.

5. Predmetom týchto zásad nie je úprava podmienok prevodu vlastníctva pozemkov, na prevod ktorých sa vzťahujú osobitné právne normy.

6. Tieto **zásady sú podrobnejším rozpracovaním Zásad hospodárenia s majetkom mesta Spišská Nová Ves** a sú platné vo vzájomnej súčinnosti. Pokiaľ sú v týchto zásadách uvedené ustanovenia, ktoré sú obsiahnuté aj v zásadách hospodárenia, je tomu tak kvôli zjednodušeniu používania týchto zásad.

ODDIEL II ZMLUVNÉ PREVODY VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ

Čl. 1 Oprávnenia a výkonné orgány

1. O ~~zmluvných~~ prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku mesta Spišská Nová Ves, pre realizáciu ktorých sa vzťahujú tieto zásady, **rozhoduje výlučne Mestské zastupiteľstvo Spišskej Novej Vsi.**

2. Prevody vlastníctva nehnuteľností sa vykonávajú výlučne prostredníctvom Mestského

úradu Spišskej Novej Vsi.

3. **Štatutárnym orgánom** v majetkovoprávnych vzťahoch mesta je **primátor mesta**.
4. **Zmluvné Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku** na iné právne subjekty sa uskutočňujú – ak nejde o zámenu - výlučne za odplatu.
5. **Darovanie nehnuteľného majetku mesta je neprípustné**, ak osobitný predpis neustanoví inak.
6. **S výnimkou prípadov uvedených v týchto zásadách sa zmluvné prevody vlastníctva všetkého nehnuteľného majetku mesta vykonávajú:**
 - a. na základe **obchodnej verejnej súťaže**, alebo
 - b. na základe **dobrovoľnej dražby**, alebo
 - c. **priamym predajom** v zmysle podstaty § 9a zákona o majetku obcí v platnom znení; táto forma zmluvného prevodu sa môže uplatniť **len v prípadoch, ak hodnota predávaného majetku určená znaleckým posudkom je nižšia ako 40 000 €**.
7. Vlastníctvo majetku mesta Spišská Nová Ves sa **priamym predajom nemôže previesť na fyzickú osobu**, ktorá je tu:
 - primátorom mesta,
 - poslancom mestského zastupiteľstva,
 - štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej mestom,
 - prednostom mestského úradu,
 - zamestnancom mesta,
 - hlavným kontrolórom mesta
 - blízkou osobou osôb uvedených v tomto odseku podľa § 116 OZ.
8. Mesto **nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom taktiež na právnickú osobu**, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je **fyzická osoba uvedená v predchádzajúcom odseku týchto zásad; táto podmienka neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je obec alebo v ktorej obec má obchodný podiel**.
9. **Obmedzenia** prevodu vlastníctva majetku mesta sa podľa tohto článku zásad **neuplatnia, ak ide o prevod:**
 - a. **bytu alebo pozemku** podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
 - b. **pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa**, vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
 - c. podielu majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné **predkupné právo**.
10. **Obmedzenia prevodu** vlastníctva majetku mesta sa podľa tohto článku zásad taktiež **neuplatnia, ak pôjde o prípady hodné osobitného zreteľa**, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne **trojpätinovou väčšinou prítomných všetkých poslancov s tým, že realizácia takýchto prípadov je viazaná na splnenie nižšie uvedených podmienok**.
11. **Prípady hodné osobitného zreteľa** sú spravidla prípady, kedy majetok mesta sa má využiť, resp. použiť v súlade so zákonom o obecnom zriadení v platnom znení a zákonom o majetku obcí v platnom znení, t. j. predovšetkým na **plnenie samosprávnych funkcií mesta, pre verejné účely, pre rozvoj mesta a jeho občanov, pre účely vzdelávania a výchovy, sociálnu pomoc, zdravotnú starostlivosť, ochranu a tvorbu životného prostredia a ďalšie**.

Čl. 2

Príprava a spracovanie dokumentácie

1. **Dokumentáciu** pre posudzovanie a rozhodovanie o ~~zmluvných~~ prevodoch vlastníctva

nehnuteľností pre rokovanie mestskej rady a mestského zastupiteľstva **pripravuje** spravidla oddelenie mestského úradu zabezpečujúce **spravovanie majetku mesta**. Tým nie je dotknuté právo primátora mesta rozhodnúť ináč.

2. Dokumentácia pre rokovanie mestskej rady a mestského zastupiteľstva musí byť vypracovaná tak, aby jej obsah poskytol osobám a orgánom, ktorým je určená, spoľahlivú, jednoznačnú informáciu o predmete posudzovania a rozhodovania.

3. V popise predmetu posudzovania a rozhodovania spracovateľ dokumentácie je povinný zabezpečiť a uviesť v nej všetky skutočnosti, ktoré sú alebo môžu byť dôležité pre rozhodnutie o predmete rokovania, **a to predovšetkým z hľadiska uplatnenia verejného záujmu**.

Ak pôjde o predmet rokovania, na ktorý sa vzťahujú záväzné skutočnosti platného územného plánu mesta, súčasťou popisu predmetu posudzovania a rozhodovania musí byť aj **stanovisko príslušného oddelenia o súlade alebo nesúlade s platnou územnoplánovacou dokumentáciou**. Toto a nasledujúce ustanovenie sa neuplatní, ak pôjde o rozhodovanie o zmluvnom prevode vlastníctva pozemkov nachádzajúcich sa v iných katastrálnych územiach ako k. ú. Spišská Nová Ves.

4. Mestské zastupiteľstvo pri rozhodovaní o zmluvnom prevode pozemkov prihliada na účel využitia pozemku určeného platnou územnoplánovacou dokumentáciou mesta.

5. V prípade, **ak mestská rada odporučí** mestskému zastupiteľstvu **schváliť zámer na zmluvný prevod** vlastníctva konkrétnej nehnuteľnosti mesta, **spracovateľ** príslušnej dokumentácie **zabezpečí** pre rokovanie mestského zastupiteľstva **znalecký posudok**, ktorým sa určí všeobecná hodnota nehnuteľnosti podľa osobitného predpisu, **pričom znalecký posudok v deň schválenia prevodu nesmie byť starší ako šesť mesiacov**.

~~6. Znalecký posudok sa pre rokovanie mestského zastupiteľstva nebude zabezpečovať v prípadoch, ak sa predpokladá, alebo mestskou radou bude mestskému zastupiteľstvu odporúčané, aby sa zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľnosti vykonal za cenu, ktorá je nepochybne nižšia ako cena určená znaleckým posudkom, čo mestské zastupiteľstvo je povinné takúto skutočnosť posudzovať z hľadiska dôvodov hodných osobitného zreteľa určenú podľa skutočností hodných osobitného zreteľa (§ 9a ods. 8 písm. e zákona o majetku obcí v platnom znení).~~

7. Znalecký posudok sa nebude zabezpečovať pre prípady, keď mestská rada odporučí žiadosť o prevod vlastníctva nehnuteľnosti zamietnuť.

8. Ďalšie podmienky a povinnosti súvisiace s prípravou materiálov pre rokovanie mestskej rady a mestského zastupiteľstva sú určené príslušnou smernicou mestského úradu.

Čl. 3

Spôsoby prevodu vlastníctva nehnuteľností

Tieto zásady upravujú podmienky zmluvných prevodov vlastníctva nehnuteľností na základe obchodnej verejnej súťaže, podmienky priameho predaja nehnuteľností podľa podmienok stanovených zákonom o majetku obcí a podmienky zmluvných prevodov konkrétnym ~~nadobúdateľom~~ **žadateľom o prevod** vlastníctva.

Obchodná verejná súťaž ani forma priameho predaja podľa § 9a ods. 1 písm. c zákona o majetku obcí v platnom znení sa neuplatnia, ak sa **pôjde o zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľností vykoná podľa, na ktorý sa vzťahuje niektoré z ustanovení uvedených v odd. II čl. 1 ods. 9. a 10. týchto zásad** (§ 9a ods. 8 zákona o majetku obcí v platnom znení).

Obchodná verejná súťaž

1. Pri prevodoch vlastníctva nehnuteľností mesta – ak tomu nebránia zákonné alebo vecné skutočnosti – sa pre výber nadobúdateľa vlastníctva **prednostne uplatní obchodná verejná súťaž.**

2. Ak pôjde o zmluvný prevod vlastníctva majetku mesta, ktorého všeobecná hodnota určená znaleckým posudkom je vyššia ako 40 000,00 €, zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľností sa vykoná (s výnimkou prípadov podľa § 9a ods. 8 zákona o majetku obcí v platnom znení) **výlučne obchodnou verejnou súťažou.**

3. Obchodná verejná súťaž sa uskutoční procesom upraveným § 281 až § 288 Obchodného zákonníka.

4. Obchodnou verejnou súťažou mesto vyhlasuje **súťaž** (výzva na podávanie) **o najvhodnejší alebo najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy.**

5. Vyhlásenie obchodnej verejnej súťaže sa uskutoční **na základe platného uznesenia mestského zastupiteľstva** o vykonaní verejnej obchodnej súťaže na zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľnosti.

6. Podmienky realizácie obchodnej verejnej súťaže **určí primátor mesta mestské zastupiteľstvo.**

7. Vyhodnotenie súťažných návrhov vykoná komisia, ktorá môže byť určená pre každú jednotlivú obchodnú verejnú súťaž osobitne alebo všeobecne určená komisia pre vyhodnocovanie obchodných verejných súťaží vyhlásených mestom na zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľností mesta.

8. V prípade, ak nie je mestským zastupiteľstvom všeobecne určená komisia mesta pre vyhodnocovanie obchodných verejných súťaží mesta alebo **ak mestské zastupiteľstvo** v rámci uznesenia o vykonaní konkrétnej obchodnej verejnej súťaže **neurčí komisiu na vyhodnotenie návrhov** o najvhodnejší alebo najvýhodnejší návrh na uzavretie zmluvy na prevod vlastníctva nehnuteľnosti podľa podmienok tejto súťaže, **takúto komisiu určí primátor mesta.**

9. Komisia určená na vyhodnotenie návrhov doručených v rámci obchodnej verejnej súťaže vyhodnotí doručené návrhy na uzavretie zmlúv a na základe nich **odporučí mestskému zastupiteľstvu prijať konkrétny návrh** na uzavretie zmluvy o prevod vlastníctva nehnuteľnosti **alebo súťaž zrušiť.**

10. Na základe prijatého uznesenia mestského zastupiteľstva príslušné oddelenie mestského úradu (spravidla oddelenie správy majetku mesta) vykoná ďalšie administratívne úkony určené príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka súvisiace s realizovanou obchodnou verejnou súťažou a – ak výsledok obchodnej verejnej súťaže (návrh hodnotiacej komisie) bol mestským zastupiteľstvom formou prijatého uznesenia akceptovaný – aj realizáciu zmluvného prevodu vlastníctva príslušnej nehnuteľnosti.

Priamy predaj

1. 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 šesť mesiacov.**

2. Pod priamym predajom sa rozumie zmluvný prevod vlastníctva **vopred neurčenému nadobúdateľovi vlastníctva** podľa podmienok stanovených zákonom o majetku obcí v platnom znení a týmito zásadami.

3. V rámci priameho predaja nehnuteľností **mesto** na základe podmienok stanovených

v súlade so zákonom o majetku obcí v platnom znení **prijíma cenové ponuky záujemcov** o zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta.

4. Pri priamom predaji nehnuteľného majetku mesta **hodnotiacim kritériom je výška kúpnej ceny** ponúkanej jednotlivými záujemcami o nadobudnutie vlastníctva nehnuteľnosti mesta určenej na prevod vlastníctva.

5. Pre vyhodnocovanie doručených návrhov, určenie komisie, návrh na nadobúdateľa vlastníctva mestom predávanej nehnuteľnosti a realizáciu prijatého uznesenia mestského zastupiteľstva k vyhlásenému priamemu predaju nehnuteľnosti mesta sa primerane použijú ustanovenia týchto zásad určených pre obchodnú verejnú súťaž.

6. Priamy predaj nehnuteľnosti, ktorej hodnota určená znaleckým posudkom je vyššia ako 40 000,00 €, je vylúčený zákonom.

Predaj konkrétnemu nadobúdateľovi vlastníctva

1. Predaj nehnuteľností konkrétnym nadobúdateľom vlastníctva sa vykoná v prípadoch, ak pôjde o:

- prevod vlastníctva bytov alebo pozemkov realizovaných na základe zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení,
- prevod vlastníctva pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- prevod vlastníctva podielu mesta na nehnuteľnosti, ktorým sa realizuje záonné predkupné právo,
- prevody vlastníctva v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných **všetkých** poslancov.

2. Podrobnejšie podmienky prevodu vlastníctva bytov a pozemkov realizovaných na základe zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení sú určené príslušným všeobecne záväzným nariadením mesta **a na ich realizáciu sa nevyžaduje ďalšie uznesenie mestského zastupiteľstva.**

3. Predaj nehnuteľnosti podľa ods. 1 písm. b a písm. c tejto časti zásad sa vykoná **na základe uznesenia** rozhodnutím mestského zastupiteľstva daným uznesením, o ktorom rozhodne nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov.

4. **Kúpna cena pozemku**, ktorého predaj sa realizuje podľa predchádzajúceho odseku, sa určí **najmenej vo výške** všeobecnej hodnoty pozemku určenej znaleckým posudkom vypracovaným podľa osobitného predpisu, **ktorý v deň schválenia prevodu nesmie byť starší ako šesť mesiacov.**

~~5. Znalecký posudok pre rokovanie mestského zastupiteľstva zabezpečuje príslušné oddelenie mestského úradu v prípade, ak mestská rada svojim uznesením odporučí mestskému zastupiteľstvu ten ktorý prevod vlastníctva nehnuteľnosti konkrétnemu nadobúdateľovi schváliť.~~

6. Pre prevody vlastníctva podielu mesta na nehnuteľnosti, ktorým sa realizuje záonné predkupné právo sa primerane použijú ustanovenia uvedené v tejto časti zásad.

~~7. Ustanovenia týkajúce sa určenia kúpnej ceny pre prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta sa neuplatnia v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou prítomných poslancov.~~

Zámeny nehnuteľností

1. Zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľností sa v odôvodnených prípadoch môžu realizovať aj na základe vzájomnej zámeny.

2. Návrhy prevodov vlastníctva nehnuteľností zámenou mestské zastupiteľstvo posudzuje z hľadiska dôvodov hodných osobitného zreteľa (prioritný je verejný záujem), o ktorých rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

3. V prípade zámeny nehnuteľností súčasťou dokumentácie pre rokovanie mestského zastupiteľstva sú aj znalecké posudky vypracované na určenie všeobecnej hodnoty zamieňaných nehnuteľností podľa osobitného predpisu. Znalecké posudky pre daný účel zabezpečuje mesto, pričom v deň schvaľovania prevodu zámenou nesmú byť staršie ako šesť mesiacov.

4. V prípade vzájomnej zámeny nehnuteľností s nerovnakými hodnotami určenými znaleckými posudkami sa vykoná vzájomné finančné vyrovnanie, a to na základe hodnôt určených znaleckými posudkami. Vzájomné finančné vyrovnanie sa nemusí vykonať, ak je rozdiel hodnôt zamieňaných nehnuteľností v prospech mesta.

5. Ak touto časťou zásad nie je upravená niektorá problematika vzájomnej zámeny nehnuteľností, pre takéto prípady sa primerane použijú príslušné ustanovenia určené pre ostatné spôsoby zmluvných prevodov nehnuteľností mesta.

Čl. 4

Spoločné ustanovenia

1. Znalecký posudok potrebný pre účely dané týmito zásadami zabezpečuje mesto.

2. Náklady vynaložené na vypracovanie znaleckého posudku potrebného na realizáciu prevodu vlastníctva nehnuteľnosti konkrétnemu nadobúdateľovi idú na ťarchu žiadateľa o prevod vlastníctva.

3. Náklady vynaložené na vypracovanie znaleckého posudku idú na ťarchu žiadateľa aj v prípade, keď mestské zastupiteľstvo predaj pozemku neschváli, alebo žiadateľ od prevodu vlastníctva nehnuteľností odstúpi.

4. Ustanovenia tohto článku sa primerane uplatnia aj pre vyhotovenie geometrického plánu, ak k realizácii prevodu vlastníctva nehnuteľnosti konkrétnemu nadobúdateľovi je nevyhnutný.

5. Náklady vynaložené na vypracovanie znaleckých posudkov a geometrických plánov potrebných pre účely zmluvných prevodov vlastníctva nehnuteľností na základe obchodnej verejnej súťaže alebo pre priame predaje vopred neurčeným nadobúdateľom vlastníctva sú nákladmi mesta Spišská Nová Ves.

6. Náklady spojené so zriadením vecného bremena a iných tiarch, ktoré sa realizujú vkladom do katastra nehnuteľností, spravidla sú nákladmi subjektu, v prospech ktorého sa zriaďujú.

7. Náklady spojené s realizáciou zámeny nehnuteľností zmluvné strany znášajú spravidla rovným dielom.

8. Kúpna cena nehnuteľností, ktorých prevod vlastníctva je realizovaný podľa týchto zásad, je splatná spravidla do 30 dní od uzavretia kúpnej zmluvy. Pri nedodržaní tejto lehoty mesto od kúpnej zmluvy môže odstúpiť alebo uplatniť obvyklú finančnú sankciu.

9. Ustanovenia týchto zásad sa primerane uplatnia aj pre prevody vlastníctva nehnuteľností mesta Spišská Nová Ves nachádzajúcich sa v katastrálnych územiach iných obcí.

ODDIEL III PRENECHÁVANIE POZEMKOV MESTA DO NÁJMU

Čl. 5

Základné podmienky prenechávania pozemkov do nájmu

1. Mesto a ním zriadené organizácie môžu **majetok určený na prenájom** a časť spravovaného majetku, ktorý dočasne nepotrebujú na plnenie svojich úloh, prenechať zmluvou o nájme alebo výpožičke na dočasné užívanie iným fyzickým alebo právnickým osobám. Tento úkon sa môže realizovať výlučne na základe zmluvy vyhotovenej v písomnej forme.

2. Ak týmito zásadami alebo zásadami o hospodárení s majetkom mesta nie je určené inak, **oprávneným orgánom rozhodovať a konať** vo veciach prenechávania majetku mesta do dočasného užívania iným subjektom **je primátor mesta**.

3. Na dočasné prenechávanie majetku mesta **do nájmu sa primerane uplatnia pravidlá určené pre prevody vlastníctva** nehnuteľností mesta.

4. **Pravidlá** podľa predchádzajúceho odseku **nie je povinnosť uplatniť**, ak ide o **nájom** v trvaní **najviac 10 dní v kalendárnom mesiaci**.

5. Zákonom, zásadami hospodárenia s majetkom mesta a týmito zásadami o predaji a prenájme nehnuteľného majetku mesta určené podmienky nie je povinnosť uplatniť iba v prípadoch hodných osobitného zreteľa.

6. Mestské zastupiteľstvo Spišskej Novej Vsi za **prípád hodný osobitného zreteľa** považuje prípad, **ak** by predovšetkým **náklady a časové hľadisko realizácie** podmienok pre prenájom majetku mesta boli **v zrejmom nepomere k časovému využitiu pozemku a príjmu**, ktorý by z nájmu majetku mesta plynul.

7. **O každom inom prípade hodnom osobitného zreteľa** vždy osobitne **rozhoduje mestské zastupiteľstvo** trojpätinovou väčšinou hlasov **prítomných všetkých** poslancov.

Čl. 6

Členenie pozemkov pre potreby nájmu

1. Podmienky nájmu pozemkov sa dojednávajú podľa charakteru pozemkov, ktoré pre účely nájmu sa delia na:

A. Pozemky v intraviláne mesta:

a. pozemky so spevnenými plochami,

aa. využívané na podnikateľskú činnosť s cieľom vytvoriť alebo napomôcť vytvoriť zisk,

ab. využívané na činnosť nepodnikateľskú, neziskovú alebo verejnoprospešnú,

b. pozemky s udržiavanou verejnou zeleňou,

ba. využívané na podnikateľskú činnosť s cieľom vytvoriť alebo napomôcť vytvoriť zisk,

bb. využívané na činnosť nepodnikateľskú, neziskovú alebo verejnoprospešnú,

c. pozemky bez udržiavanej verejnej zelene,

ca. využívané na podnikateľskú činnosť s cieľom vytvoriť alebo

napomôcť vytvoriť zisk,
cb. využívané na činnosť nepodnikateľskú, neziskovú alebo verejnoprospešnú,

- d. **pozemky záhrad a dvorov**, zastavané a inak verejnosti znesprístupnené pozemky.

B. Pozemky v extraviláne mesta:

- a. využívané na poľnohospodársku výrobu,
b. nevyužívané na poľnohospodársku výrobu:
ba. využívané na podnikateľskú činnosť s cieľom vytvoriť alebo napomôcť vytvoriť zisk,
bb. využívané na činnosť nepodnikateľskú, neziskovú alebo verejnoprospešnú.

C. Lesné pozemky.

Čl. 7

Doba nájmu

1. Pozemky mesta sa prenechávajú do nájmu na dobu:

- a. neurčitú,
b. určitú, a to:
ba. na dobu 5-ich rokov,
bb. na dobu 10-tich rokov,
bc. na viac ako 10 rokov.

2. **Prenájom pozemkov na dobu určitú** sa dojednáva iba v prípadoch hodných osobitného zreteľa. Toto neplatí, ak ide o nájom poľnohospodárskych a lesných pozemkov, ktorý je upravený osobitným zákonom (zákon č. 504/2003 Z. z. v platnom znení).

Čl. 8

Rozhodovacie oprávnenia

1. V prípade príspevkových a rozpočtových organizácií sa nájomné zmluvy na prenájom pozemkov môžu uzatvárať len s predchádzajúcim písomným súhlasom primátora mesta.

2. Predchádzajúci písomný súhlas primátora sa vyžaduje aj v prípade, ak prenajatý pozemok, alebo jeho časť má byť **predmetom podnájmu**.

3. O rozsahu prenajímaných pozemkov rozhoduje primátor mesta a riaditelia príspevkových alebo rozpočtových organizácií.

4. **O prenechávaní do nájmu**, prípadne výpožičke **pozemkov** mesta určených **na umiestnenie stavieb (s výnimkou demontovateľných stavieb a inžinierskych sietí, o ktorých je oprávnený rozhodnúť primátor mesta)** iných právnych subjektov, **rozhoduje mestské zastupiteľstvo**.

Čl. 9 Cenové podmienky

1. **Nájom** pozemkov mesta **možno dohodnúť najmenej za také nájomné**, za aké sa v tom čase a **na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu** na dohodnutý účel.

2. **Výpožičku** (bezplatný nájom) pozemkov možno dohodnúť len v prípadoch hodných osobitného zreteľa, o ktorých vždy osobitne **rozhodne mestské zastupiteľstvo** trojpätinovou väčšinou hlasov ~~prítomných~~ **všetkých** poslancov.

3. **Pre realizáciu** procesu **výberu nájomcu** podľa podmienok týchto zásad pre ~~odplatný~~ nájom pozemkov v členení podľa čl. 6 a pre prípady nájmu pozemkov konkrétnemu žiadateľovi sa spravidla použijú tieto **sadzby** nájomného:

a. **5,- €/m²/mesiac** pre pozemky A.aa. a A.ba. situované na Letnej a Zimnej ulici, Štefánikovom a Radničnom námestí,

b. **3,50 €/m²/mesiac** pre pozemky A.aa. a A.ba. situované v ostatných častiach mesta,

c. **3,50 €/m²/rok** pre pozemky A.ca.,

d. 1% - 100% ceny prislúchajúcej na úradne stanovenú bonitnú triedu pre pozemky B.a.,

e. **0,1 €/m²/rok** nájmu pozemkov A.d.,

f. **0,0033 € - 0,1 €/m²/rok** nájmu ostatných pozemkov. Táto sadzba sa ako minimálna sadzba uplatní aj pre priamy prenájom parkovacích miest mesta realizovaný v zmysle čl. 5 ods. 6 týchto zásad.

4. V prípade nájmu pozemkov nachádzajúcich sa **v iných katastrálnych územiach**, tieto **sadzby sa upravujú** s ohľadom na to, za aké sa v tom čase a **na tom mieste obvykle prenechávajú do nájmu** na dohodnutý účel.

Čl. 10 Ostatné podmienky prenajímania pozemkov

1. Pri nájme poľnohospodárskych a lesných pozemkov mesta sa v súčinnosti s týmito zásadami prednostne uplatnia ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov v platnom znení.

2. Tieto zásady sú záväzné pre všetky orgány mesta a mestom zriadené organizácie.

3. V prípade, **ak tieto zásady neupravujú niektorú oblasť predaja nehnuteľného majetku a nájmu pozemkov mesta**, alebo počas ich platnosti **nadobudnú účinnosť zákony SR meniace alebo doplňujúce týmito zásadami upravovanú problematiku**, subjekty oprávnené hospodáriť s majetkom mesta sú povinné **sa riadiť predovšetkým všeobecne platnými normami SR**.

Čl. 11 Povinnosť zverejňovania

1. **Na rozhodovací proces** týkajúci sa **prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku a hnutel'ného majetku so zostatkovou hodnotu vyššou ako 3 500,00 € a na prenechávanie do nájmu nehnuteľného majetku a hnutel'ného majetku so zostatkovou hodnotu vyššou ako 3 500,00 € sa vz'ahujú povinnosti zverejňovania určené zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení.**

2. Na realizáciu prevodov vlastníctva nehnuteľného majetku a hnutel'ného majetku a prenechávania do nájmu nehnuteľného majetku a hnutel'ného majetku sa vzťahujú povinnosti zverejňovania určené zákonom č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám v platnom znení a zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v platnom znení.

3.

Čl. 12 Záverečné ustanovenia

1. Dňom schválenia týchto zásad končí platnosť Zásad predaja a nájmu nehnuteľného majetku mesta Spišská Nová Ves v znení schválenom uznesením Mestského zastupiteľstva Spišskej Novej Vsi č. 614 zo dňa 19. 11. 2009.

2. Tieto zásady boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Spišskej Novej Vsi č. zo dňa 14. 4. 2011.

3. Zásady predaja a nájmu majetku mesta Spišská Nová Ves v uvedenom znení nadobudli účinnosť dňa2011.

V Spišskej Novej Vsi2011.

**PhDr. Ján Volný, PhD.,
primátor mesta**

Dôvodová správa

Národná rada SR zákonom č. 507/2010 Z. z. zo dňa 08. 12. 2010 znovu zmenila a doplnila zákon SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí (predchádzajúca podstatná novelizácia zákona o majetku obcí bola vykonaná k 1. 7. 2009). Táto novela nadobudla účinnosť dňom 1. 1. 2011.

Zmeny a doplnky zákona o majetku obcí sú spracované do novely Zásad predaja a nájmu nehnuteľného majetku mesta Spišská Nová Ves. Tieto zásady sú kvôli komplexnému poznaniu danej problematiky predkladané v úplnom znení, pričom:

- časti, ktoré sa z pôvodných zásad vypúšťajú, sú vyznačené preškrtnutým textom,
- nové časti sú vyznačené modrým textom,
- zvýraznenie textu hrubým typom písma je použité iba kvôli zjednodušenému prehľadávaniu zásad podľa dôležitosti základnej myšlienky použitej v texte, resp. vo vete.

Pre orientačné ozrejenie podstaty novely zákona o majetku obcí uvádzame, že citovaným zákonom vo vzťahu k týmto zásadám došlo – okrem iného (uvádzame iba skutočnosti zásadnejšieho charakteru) – k nasledujúcim zmenám:

- o **MsZ schvaľuje aj podmienky obchodnej verejnej súťaže** (v tom doposiaľ bolo ponechaná voľnosť - podmienky súťaže mohlo schvaľovať MsZ, MsR alebo primátor mesta),
- o **vklady majetku mesta do majetku zakladaných alebo existujúcich obchodných spoločností** (doposiaľ mohol o vklade majetku obce nad určitú hodnotu určenú zásadami do existujúcej obchodnej spoločnosti rozhodnúť aj primátor mesta),
- o **pri prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov**, pričom **osobitný zreteľ musí byť zdôvodnený**; zámer previesť majetok týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, ak ju má obec zriadenú, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby“ (tu je podstatnou zmenou to, že **MsZ musí osobitný zreteľ zdôvodniť**, čo v našej doterajšej praxi bolo realizované a **takéto uznesenie MsZ musí schváliť trojpäťtinová väčšina všetkých poslancov, teda 12 poslancov** – doposiaľ postačovala trojpäťtinová väčšina prítomných poslancov),
- o **uvedené podmienky (ustanovenia) je mesto povinné primerane uplatniť aj pri nájmoch** svojho majetku (aj doposiaľ u nás bola táto prax uplatňovaná), ale aj **pri nakladaní s cennými papiermi a majetkovými podielmi** na právnických osobách, dôsledkom ktorého je zmena vlastníctva.

V Spišskej Novej Vsi dňa 17. 3. 2011

Vypracoval: Ing. Marián Kellner



NÁVRH NOVELIZÁCIE

ZÁSAD PREDAJA A NÁJMU NEHNUTELNÉHO MAJETKU MESTA SPIŠSKÁ NOVÁ VES bude predmetom rokovania Mestského zastupiteľstva Spišskej Novej Vsi plánovaného na 14. 4. 2011.

Vzhľadom na to, že tieto zásady majú charakter všeobecne záväzného nariadenia mesta, predkladáme ho verejnosti na pripomienkovanie.

V zmysle zákona č. 369/1990 Zb. dňom zverejnenia začína plynúť 10-dňová lehota, počas ktorej môžu fyzické osoby a právnické osoby uplatniť pripomienku k návrhu uvedených zásad, a to v písomnej forme, alebo ústne do zápisnice na oddelení správy majetku mesta Mestského úradu Spišskej Novej Vsi, Štefánikovo nám. č. 1 (v prípade pripomienkovania elektronickou formou prostredníctvom mailového kontaktu: radnica@mestosnv.sk).

Pripomienkou možno v určenej lehote navrhnúť nový text alebo odporučiť úpravu textu, a to doplnenie, zmenu, vypustenie alebo spresnenie pôvodného textu. Z pripomienky musí byť zrejmé, kto ju predkladá. Predkladateľ zásad nebude musieť prihliadať na ostatné podnety, a to najmä vtedy, ak nebudú zdôvodnené.

V Sp. N. Vsi 29. 03. 2011



.....
prednosta úradu

Zverejňuje sa dňom: 29. 3. 2011