



Obec Raková

P O S T U P
PRI PREVODE MAJETKU OBCE
Z DÔVODU HODNÉHO OSOBITNÉHO ZRETEĽA

Názov	Postup pri prevode majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa
Dátum vydania	31.03.2023
Dátum účinnosti	01.04.2023
Schválené OZ	31.03.2023, uzn.č.3.15/2023
Meno starostu	Mgr. Anton Heglas

Postup pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa (§ 9a ods. 8 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí).

Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí upravuje pravidlá pre nakladanie s majetkom obcí s cieľom zvýšiť transparentné a hospodárne nakladanie s týmto majetkom. Orgány obce a organizácie sú povinné hospodáriť s majetkom obce v prospech rozvoja obce a jej občanov a ochrany a tvorby životného prostredia. Prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitého zreteľa sa riadi § 9a ods. 8 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Toto usmernenie upravuje postup a podmienky pri schvaľovaní predaja ako aj prenájmu majetku obce z dôvodu hodného osobitého zreteľa, a je záväzný pre všetky organizačné zložky obce (obecného úradu), vrátane poradných orgánov obecného zastupiteľstva a starostu obce.

Podkladom pri prevode majetku z dôvodu hodného osobitého zreteľa na podnet občanov alebo firiem je podanie žiadosti s jednoznačnou identifikáciou majetku, s dôkladným odôvodnením a potrebnými prílohami. Všetky náklady spojené s prevodom majetku obce ako sú náklady na vypracovanie geometrického plánu, znaleckého posudku, správne poplatky spojené s prevodom a všetky obdobné náklady znáša nadobúdateľ majetku, pokiaľ obecné zastupiteľstvo o tom nerozhodne inak pri stanovovaní podmienok prevodu majetku, pričom tento záväzok nadobúdateľa bude zapracovaný i do zmluvy o prevode majetku.

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.

O prevodoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa musí obecné zastupiteľstvo rozhodnúť trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

Prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa musí byť riadne a náležite zdôvodnený. Takýmto zreteľom môže byť okrem iného najmä:

- prevod majetku zámenou,
- zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva majetku obce a záujemcu,
- prevod majetku v rámci dohody o urovnaní sporných nárokov, ak je o nich vedené súdne či obdobné konanie, alebo takéto konanie hrozí,
- predaj pozemku záujemcovi, ktorí funkčne prislúcha k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa, ak obec nemá pre tento pozemok ďalšie využitie,
- predaj pozemku žiadateľovi, ktorý je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku, ak obec nemá pre tento pozemok ďalšie využitie,
- predaj pozemku s malou výmerou, na ktorom nie je možné budovať samostatné stojace stavby, ak obec nemá pre tento pozemok ďalšie využitie,
- prevody pozemkov, u ktorých ide o nepatrné výmery a obec ich preto z objektívnych dôvodov nemôže využívať,
- prevody majetku, kde náklady spojené s iným spôsobom predaja (napr. uskutočnenie obchodnej verejnej súťaže, či dobrovoľnej dražby) by boli podstatne vyššie ako cena majetku,

- prevody majetku, kde náklady na udržiavanie nevyužívaného majetku (ročné, päťročné atď.) sú vyššie ako všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom,
- prevody majetku, kde prevedený majetok bude počas určeného obdobia využívaný na poskytovanie zdravotníckych, sociálnych, kultúrnych, športových alebo iných verejnoprospešných služieb,
- vzhľadom na stav a polohu nehnuteľnosti nie je možný predaj majetku ani za cenu všeobecnej hodnoty podľa znaleckého posudku a je iba jeden záujemca,
- z hľadiska príjmov a výdavkov rozpočtu a povinného zabezpečenia hlavných funkcií obce nie je hospodárne držať a prevádzkovať konkrétny majetok a pod.

Odporúčaný procesný postup pri prevode majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

1. Vypracovanie podrobného zámeru prevodu s jednoznačnou konkretizáciou majetku, s uvedením potenciálneho nadobúdateľa majetku a s podrobným odôvodnením prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa pri dodržaní hospodárnosti, efektívnosti, účinnosti alebo účelnosti. Následne tento zámer prevodu majetku posúdi komisia územného plánovania, výstavby a životného prostredia a prijme odporúčacie stanovisko.
2. Schválenie zámeru a spôsobu prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa obecným zastupiteľstvom. Súčasťou návrhu uznesenia musí byť aj riadne zdôvodnenie zámeru.
3. Zverejnenie zámeru prevodu majetku spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce najmenej 15 dní pred schvaľovaním samotného prevodu, pričom zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.
4. Schválenie samotného prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa obecným zastupiteľstvom. Uznesenie je prijaté schválením trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

Spôsob stanovenia ceny pri prevode majetku z dôvodu hodného osobitého zreteľa.

Cenu, za ktorú dôjde k prevodu majetku obce z dôvodu hodného osobitého zreteľa určuje obecné zastupiteľstvo v závislosti od konkrétnych dôvodov prevodu, spravidla takto:

Stanovenie ceny pri prevode pozemku:

- a) výmera nad 100 m² – za cenu vo výške všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej znaleckým posudkom, pričom ten nesmie byť v deň schválenia zámeru prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako šesť mesiacov, pokiaľ obecné zastupiteľstvo o určení ceny nerozhodne inak pri stanovovaní podmienok prevodu pozemku,
- b) výmera do 100 m² – za cenu 30 €/m², pričom obecné zastupiteľstvo môže schváliť aj cenu nižšiu (zohľadňujúc dôvody a okolnosti daného prípadu prevodu majetku) alebo cenu vo výške všeobecnej hodnoty pozemku stanovenej znaleckým posudkom, pričom ten nesmie byť v deň schválenia zámeru prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako šesť mesiacov.

Stanovenie ceny pri zámene pozemku:

- a) za cenu vo výške rozdielu všeobecnej hodnoty majetku obce a nadobúdateľa stanovenej znaleckými posudkami, pričom tie nesmú byť v deň schválenia zámeru prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov,
- b) spôsob učenia ceny rozdielu hodnoty majetku stanoví obecné zastupiteľstvo pri schválení zámeru zámene pozemku.

Stanovenie ceny pri prevode ostatného majetku:

- a) za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom, pričom ten nesmie byť v deň schválenia zámeru prevodu obecným zastupiteľstvom starší ako šesť mesiacov,
- b) spôsob učenia ceny stanoví obecné zastupiteľstvo pri schválení zámeru prevodu majetku.

Spôsob stanovenia ceny pri prenechávaní majetku obce do nájmu.

Pri určení trhovej výšky nájomného je potrebné vychádzať z nájomného, za aké prenajímajú obdobné nehnuteľnosti v konkrétnej lokalite iné subjekty. Ak obec nemá k dispozícii porovnateľné údaje o výške nájomného za nehnuteľnosti v určitom mieste, mala by dať vypracovať znalecký posudok. Obec môžu používať pri určovaní nájomného už vypracované všeobecne záväzné nariadenia o cene nájmov, ak ho má.

Stanovenia ceny pri prenechávaní majetku obce do nájmu z dôvodu hodného osobitého zreteľa:

- spôsob učenia a výšku ceny nájmu stanoví obecné zastupiteľstvo pri schválení zámeru prenechávania majetku obce do nájmu zohľadňujúc dôvody a okolnosti daného prípadu.

Postup pri prevode majetku obce z dôvodu hodného osobitého zreteľa schválilo Obecné zastupiteľstvo v Rakovej dňa 31.3.2023, uznesením č. 3.15/2023 s účinnosťou od 1.4.2023.

V Rakovej, dňa 31.3. 2023

.....
Mgr. Anton Heglas, v.r.
starosta obce.

.....
(V prípade fyzických osôb meno a priezvisko žiadateľov, presná adresa, telefón, mail. V prípade právnických osôb a fyzických osôb podnikateľov presná adresa uvedená v obchodnom registri alebo v živnostenskom liste, IČO, telefón, mail)

Obec Raková
Raková 140
023 51 Raková

VEC: Žiadosť o odkúpenie obecného pozemku

Žiadam týmto o odkúpenie nasledovného obecného pozemku

- Číslo parcely.....
- Výmera parcely.....
- Požadovaná výmera o ktorú záujemca žiada.....
- Druh pozemku.....
- Katastrálne územie.....
- Číslo listu vlastníctva.....

Odôvodnenie odkúpenia obecného pozemku:

.....
.....
.....
.....
.....

Návrh kúpnej ceny s odôvodnením: €/m²

.....
.....
.....

V zmysle zákona 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov udeľujem svoj súhlas so spracovaním osobných údajov v rozsahu, v akom sú poskytnuté v tejto žiadosti na účel vybavenia žiadosti, maximálne na obdobie 1 roka odo dňa podania žiadosti.

V Rakovej, dňa

.....
podpis žiadateľa

- Prílohy: aktuálna kópia z katastrálnej mapy s vyznačením záujmového územia (pozemku)

*Poznámka: ak žiadateľ žiada viac pozemkov, pri každom jednom musí byť dodržaná špecifikácia v tvare číslo parcely, výmera parcely, požadovaná výmera o ktorú záujemca žiada, druh pozemku, katastrálne územie, číslo listu vlastníctva

Prevod majetku obce z dôvodu hodného osobitého zreteľa (§ 9a ods. 8 písm. e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí.

Podkladom pri prevode majetku z dôvodu hodného osobitého zreteľa na podnet občanov alebo firiem je podanie žiadosti s jednoznačnou identifikáciou majetku, s dôkladným odôvodnením a potrebnými prílohami.

Prevod majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa musí byť riadne a náležite zdôvodnený. Takýmto zreteľom môže byť okrem iného najmä:

- prevod majetku zámenou,
- zrušenie a vysporiadanie podielového spoluvlastníctva majetku obce a záujemcu,
- prevod majetku v rámci dohody o urovnaní sporných nárokov, ak je o nich vedené súdne či obdobné konanie, alebo takéto konanie hrozí,
- predaj pozemku záujemcovi, ktorí funkčne prislúcha k susediacemu pozemku vo vlastníctve žiadateľa, ak obec nemá pre tento pozemok ďalšie využitie,
- predaj pozemku žiadateľovi, ktorý je vlastníkom stavby postavenej na tomto pozemku, ak obec nemá pre tento pozemok ďalšie využitie,
- predaj pozemku s malou výmerou, na ktorom nie je možné budovať samostatné stojace stavby, ak obec nemá pre tento pozemok ďalšie využitie,
- prevody pozemkov, u ktorých ide o nepatrné výmery a obec ich preto z objektívnych dôvodov nemôže využívať,
- prevody majetku, kde náklady spojené s iným spôsobom predaja (napr. uskutočnenie obchodnej verejnej súťaže, či dobrovoľnej dražby) by boli podstatne vyššie ako cena majetku,
- prevody majetku, kde náklady na udržiavanie nevyužívaného majetku (ročné, päťročné atď.) sú vyššie ako všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom,
- prevody majetku, kde prevedený majetok bude počas určeného obdobia využívaný na poskytovanie zdravotníckych, sociálnych, kultúrnych, športových alebo iných verejnoprospešných služieb,
- vzhľadom na stav a polohu nehnuteľnosti nie je možný predaj majetku ani za cenu všeobecnej hodnoty podľa znaleckého posudku a je iba jeden záujemca,
- z hľadiska príjmov a výdavkov rozpočtu a povinného zabezpečenia hlavných funkcií obce nie je hospodárne držať a prevádzkovať konkrétny majetok a pod.

Postup pri prevode majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa.

1. **Podanie žiadosti o odkúpenie obecného pozemku** s jednoznačnou identifikáciou a s podrobným odôvodnením prevodu majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa. Následne túto žiadosť posúdi komisia územného plánovania, výstavby a životného prostredia a prijme odporúčacie stanovisko.
2. **Schválenie zámeru a spôsobu prevodu** majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa obecným zastupiteľstvom. Súčasťou návrhu uznesenia musí byť aj riadne zdôvodnenie zámeru.
3. **Zverejnenie zámeru prevodu majetku** spôsobom z dôvodu hodného osobitného zreteľa na úradnej tabuli a na internetovej stránke obce najmenej 15 dní pred schvaľovaním samotného prevodu, pričom zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.
4. **Schválenie samotného prevodu majetku** z dôvodu hodného osobitného zreteľa obecným zastupiteľstvom. Uznesenie je prijaté schválením trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.