

**Zásady
o pravidlách priameho predaja a prenájmu nehnuteľného a hnuteľného majetku
mesta Komárna**

V súlade so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta a v zmysle § 9 ods.1 a 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, Mestské zastupiteľstvo v Komárne podľa § 11 ods. 4 písm. k) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, sa uznieslo na týchto zásadách.

**Článok 1
Úvodné ustanovenia**

Účelom týchto zásad je upraviť podmienky a pravidlá priameho predaja a prenájmu nehnuteľného a hnuteľného majetku mesta Komárno (ďalej len „mesto“).

**Článok 2
Prevod vlastníctva**

1. Mesto zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa osobitného predpisu¹ presiahne 40 000 eur. Nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou. Stanovenie všeobecnej hodnoty majetku obce¹ pri priamom predaji nesmie byť v deň schválenia prevodu obecným zastupiteľstvom staršie ako šesť mesiacov².
2. Predmetom prevodu podľa týchto zásad sú nehnuteľné a hnuteľné veci vo vlastníctve mesta, vrátane vecí v správe mestských organizácií.
3. O prevode vlastníctva, o zámere predaja v zmysle čl. 2 ods.2 týchto zásad, rozhoduje MZ, o prevode vlastníctva hnuteľného majetku a o zámere predaja hnuteľného majetku v rozsahu stanovenom Zásadami hospodárenia s majetkom mesta, rozhoduje primátor mesta alebo vedúci, resp. riaditeľ mestskej organizácie³.
4. Cena majetku pri prevode je stanovená podľa výsledkov priameho predaja, ktorá je zároveň aj najvyšším podaním.
5. Vyvolávacía cena majetku sa stanovuje podľa všeobecnej hodnoty majetku znaleckým posudkom, ktorý zabezpečí žiadateľ o odkúpenie hnuteľnej alebo nehnuteľnej veci vo vlastníctve mesta pred predložením zámeru predaja na schválenie mestským zastupiteľstvom podľa ustanovení § 9a ods. 1 zákona NR SR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. (ďalej len „zákon č. 138/1991 Zb.“).
6. Žiadateľ na vlastné náklady zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku a prípadne geometrického plánu na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej medzi žiadateľom

¹ Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

² § 9a ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

³ § 3 Zásad hospodárenia s majetkom mesta

a mestom. Náklady spojené s podaním návrhu na vklad do katastra nehnuteľností hradí žiadateľ.

7. V prípade, ak zámer predaja mestským zastupiteľstvom schválený nebude, žiadateľ nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených za vyhotovenie znaleckého posudku a geometrického plánu.
8. Hnuteľný majetok alebo nehnuteľný majetok mesta sa predá záujemcovi, ktorý ponúkne najvyššiu cenu.
9. V prípade, ak hnuteľný majetok alebo nehnuteľný majetok bude predaný inému záujemcovi, ktorého ponuka bola podľa výsledkov priameho predaja najvýhodnejšia, náklady vynaložené za vyhotovenie znaleckého posudku a geometrického plánu budú žiadateľovi vrátené do 30 dní odo dňa schválenia predaja.
10. V prípade ak na odkúpenie hnuteľného majetku a nehnuteľného majetku budú doručené žiadosti od viacerých záujemcov, náklady na vyhotovenie znaleckého posudku a geometrického plánu hradí ten záujemca o kúpu, ktorého žiadosť bola doručená mestu ako prvá.
11. Pri prevode vlastníctva všetky náklady spojené s prevodom, so zabezpečením potrebných podkladov, znaleckého posudku, geometrického plánu a so zápisom vlastníctva do katastra znáša kupujúci.

Článok 3 Prenájom

1. Na prenájom hnuteľného a nehnuteľného majetku mesta sa primerane vzťahujú ustanovenia týchto zásad.
2. Pri prenechávaní majetku mesta 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 sa vzťahujú primerane ustanovenia § 9a ods. 1 až 3 a 5 až 7 zákona č. 138/1991 Zb.
3. Nájomné sa stanovuje podľa všeobecnej hodnoty majetku znaleckým posudkom, ktorý zabezpečí žiadateľ o prenájmu hnuteľnej alebo nehnuteľnej veci vo vlastníctve mesta pred predložením zámeru prenájmu na schválenie mestským zastupiteľstvom
4. Žiadateľ na vlastné náklady zabezpečí vyhotovenie znaleckého posudku a prípadne geometrického plánu na základe osobitnej zmluvy uzatvorenej medzi žiadateľom a mestom.
5. V prípade, ak zámer prenájmu mestským zastupiteľstvom schválený nebude, žiadateľ nemá nárok na náhradu nákladov vynaložených za vyhotovenie znaleckého posudku a geometrického plánu.
6. Ustanovenia týchto zásad sa nevzťahujú na prenájom:
 - a) hnuteľnej veci vo vlastníctve mesta, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
 - b) nájmu majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom mesiaci,
 - c) prípadov hodných osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou prítomných poslancov.

7. Predmetom prenájmu podľa týchto zásad sú nehnuteľné a hnutel'né veci vo vlastníctve mesta, vrátane vecí v správe mestských organizácií, najmä:
 - a) pozemky zastavané a nezastavané, využívané alebo určené na účely podnikania, vrátane poľnohospodárskej výroby,
 - b) nebytové priestory,
 - c) hnutel'né veci - stroje a zariadenia.
8. O prenájme majetku, o zámere prenájmu v zmysle čl. 3 ods.5 týchto zásad rozhoduje MZ, o prenájme hnutel'ného majetku, o zámere prenájmu hnutel'ného majetku v rozsahu stanovenom Zásadami hospodárenia s majetkom mesta, rozhoduje primátor mesta alebo vedúci, resp. riaditeľ mestskej organizácie.
9. Cena nájmu (nájomné) je stanovená dohodou, podľa výsledkov priameho prenájmu.
10. Vyvolávacia cena (ročné nájomné) pozemkov v prípade, že je nižšia ako stanovené údaje zistené podľa čl. 3 ods. 3 sa stanovuje :
 - a) za pozemky v zastavanej časti mesta 15 % z ceny podľa bodovej diferenciácie a v lokalitách mimo bodovej mapy vo výške 10 % z ceny podľa osobitného predpisu.
 - b) za ornú pôdu vo výške 50,- eur/ha/rok.
11. Vyvolávacia cena (nájomné) nebytových priestorov v prípade, že je nižšia ako stanovené údaje zistené podľa čl. 3 ods. 3 sa stanovuje podľa zónového rozdelenia mesta nasledovne :
 - a) zóna č. 1 85,- eur/m²/rok,
 - b) zóna č. 2 50,- eur/m²/rok,
 - c) zóna č. 3 15,- eur/m²/rok,
 - d) zóna č. 4 10,- eur/m²/rok.
12. Vyvolávacia cena (ročné nájomné) pre hnutel'né veci - stroje a zariadenia sa stanovuje vo výške ročných odpisov + 40 %.

Článok 4

Postupy vykonané pri zabezpečení priameho predaja a prenájmu

1. Mesto zverejní zámer predat' svoj majetok priamym predajom najmenej na 15 dní na svojej úradnej tabuli, na internetovej stránke mesta, a v regionálnej tlači. Zverejnenie zámeru sa zabezpečí do 30 dní odo dňa schválenia zámeru príslušným orgánom. Oznámenie o zámere predaja majetku priamym predajom pripraví príslušný odbor MsÚ (ďalej len „oznámenie“). Oznámenie podpisuje primátor mesta. Oznámenie, predmetom ktorého je majetok v správe mestskej organizácie, podpisuje riaditeľ, resp. vedúci mestskej organizácie.
2. Priebeh priameho predaja zabezpečuje odborná komisia pre priamy predaj, ktorá má 3 členov. Predsedu a dvoch členov komisie z radov zamestnancov MsÚ, ako stálych členov komisie, menuje primátor mesta.
3. Cenovú ponuku o kúpu hnutel'ného a nehnuteľného majetku záujemca predkladá písomnou formou v zalepenej obálke, na ktorej je uvedené meno a adresa záujemca, s označením „Cenová ponuka na odkúpenie majetku mesta“- NEOTVÁRAŤ.
4. Cenové ponuky je potrebné doručiť na adresu: Mesto Komárno, Námestie generála Klapku 1, 945 01 Komárno. Pri osobnom doručení do podateľne Mestského úradu Komárno, Pevnostný rad 3, 945 01 Komárno do 12,00 hod.

5. Komisia pri otváraní cenových ponúk skontroluje neporušenosť obálky, správnosť zapečatenia obálky, správne označenie obálky.
6. Lehota na predkladanie cenových ponúk uplynie určeným dňom na predkladanie ponúk.
7. Pri priamom predaji bude úspešný záujemca, ktorý podá cenovú ponuku s najvyššou kúpnu cenou. Najvyššia kúpna cena nesmie byť nižšia ako vyvolávacía cena.
8. Záujemcovia nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s účasťou na priamom predaji.
9. Záujemcovia nemôžu svoje cenové ponuky odvolať po uplynutí lehoty, určenej na predkladanie cenových ponúk.
10. O priebehu priameho predaja sa spíše zápisnica, ktorá obsahuje nasledovné údaje:
 - a) meno, rodné číslo a bydlisko fyzickej osoby, resp. názov a sídlo právnickej osoby, ktoré podali cenovú ponuku,
 - b) meno, rodné číslo a bydlisko fyzickej osoby, resp. názov a sídlo právnickej osoby, ktorá je víťazom priameho predaja,
 - c) cena (kúpna cena resp. cena nájmu) podľa výsledkov priameho predaja,
 - d) spôsob a lehota na zaplatenie ceny (najviac 15 dní odo dňa uznesenia mestského zastupiteľstva o schválení predaja,
 - e) prípadné ťarchy a záväzky spojené s predmetom priameho predaja,
11. Kritériom hodnotenia cenových ponúk je výška navrhovanej kúpnej ceny.
12. Vyhodnotenie najvhodnejšej cenovej ponuky vykoná odborná komisia pre priamy predaj. Výsledok vyhodnotenia cenových ponúk sa predloží na rokovanie Mestského zastupiteľstva na schválenie prevodu.
13. Písomné oznámenie o vybratí najvhodnejšej ponuky oznámi mesto všetkým záujemcom o kúpu do 30 dní od schválenia prevodu mestským zastupiteľstvom.
14. Na prenájom hnutel'ného a nehnuteľného majetku mesta sa primerane vzťahujú ustanovenia týchto zásad o priamom predaji.

Článok 5

Zaplatenie ceny a uzatvorenie zmluvy

1. Víťaz priameho predaja je povinný v stanovenej lehote zaplatiť na účet mesta kúpnu cenu, resp. prvú (štvrtročnú) splátku nájomného v zmysle čl. 3 a 4 týchto zásad zvýšenú o náklady za vyhotovenie geometrického plánu a znaleckého posudku.
2. Po zaplatení kúpnej ceny resp. splátky nájomného mesto uzatvorí s víťazom kúpnu zmluvu, resp. nájomnú zmluvu po schválení mestským zastupiteľstvom. Ak víťaz nezaplatí cenu v stanovenej lehote, stráca nárok na uzatvorenie zmluvy.
3. Kúpnu cenu bytu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a na pozemku môže zaplatiť víťaz prostredníctvom úveru od finančných inštitúcií do 60 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva a záložného práva za nasledovných podmienok:
 - mesto pripraví a zašle návrh kúpnej zmluvy a zmluvy o záložnom práve víťazovi do 30 dní po schválení mestským zastupiteľstvom s viazanosťou návrhu 10 dní od doručenia,

- ak víťaz v stanovenej lehote 10 dní nepodpíše a nedoručí mestu podpísanú kúpnu zmluvu a zmluvu o záložnom práve, mesto má právo odstúpiť od kúpnej zmluvy a zmluvy o záložnom práve, a zábezpeka prepadne v prospech mesta,
- návrh na vklad vlastníckeho práva a záložného práva podá mesto do 10 dní od doručenia podpísanej kúpnej zmluvy a zmluvy o záložnom práve víťazom,
- následne víťaz uzatvorí zmluvu o úvere s finančnou inštitúciou, v ktorej bude zakotvená povinnosť zaplattenia kúpnej ceny na účet mesta,
- mesto udelí súhlas finančnej inštitúcii poskytujúcej úver pre víťaza na vyznačenie záložného práva ako prvého na liste vlastníctva,
- po zaplattení kúpnej ceny bytu na účet mesta mesto vykoná úkony na výmaz záložného práva mesta z listu vlastníctva,
- ak kúpna cena nebude zaplattená v stanovenej lehote 60 dní odo dňa povolenia vkladu vlastníckeho práva a záložného práva, mesto má právo odstúpiť od kúpnej zmluvy a zmluvy o záložnom práve.

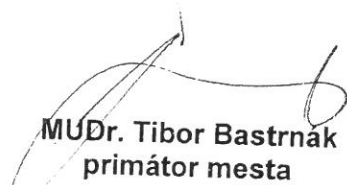
Článok 6 Osobitné ustanovenia

1. Výnimky z týchto zásad môže schváliť MZ, pokiaľ nie sú v rozpore so záujmami mesta.
2. V prípade prenájmu majetku mesta sa výška nájomného upravuje ročne podľa platnej cenovej regulácie nájomného, resp. podľa oficiálnej miery inflácie.

Článok 7 Záverečné ustanovenia

1. Na týchto zásad sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 17. decembra 2009.
2. Tieto zásady nadobúdajú účinnosť dňom 01. januára 2010.




MUDr. Tibor Bastrnák
 primátor mesta