



MESTO PRIEVIDZA

Materiál Mestského zastupiteľstva v Prievidzi

Materiál MsZ č.16/12

Mestská rada: 20.3.2012

Mestské zastupiteľstvo: 27.3.2012

Názov materiálu:

**Doplnok č. 3 k internej smernici č. 65
IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza**

Predkladá: JUDr. Katarína Macháčková, primátorka mesta

Prerokované: MVDr. Norbert Turanovič, prednosta MsÚ

Spracovali: JUDr. Róbert Pietrik, vedúci právnej kancelárie

Napísal: Mgr. Aneta Tarnóczyová, referent právnej kancelárie

V Prievidzi 29.2.2012

Dôvodová správa

Na základe uznesenia Mestskej rady č. 42/12 zo dňa 14.2.2012 pripravila právna kancelária návrh na zmenu internej smernice IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza. Vychádzala pritom z absencie úpravy v oblasti predaja majetku formou obchodnej verejnej súťaže v prípade, ak nevedie k úspešnému ukončeniu. V prípade neúspešného ukončenia OVS je možné zvoliť ako ďalší postup buď opakovanie súťaže s istým časovým odstupom za tých istých podmienok alebo pristúpiť k opakovaniu súťaže so zmenenými podmienkami, a to nelimitovať minimálnu cenu, resp. znížiť hranicu minimálnej kúpnej ceny. V takýchto prípadoch je možné analogicky postupovať s použitím príslušných ustanovení zákona č. 7/2005 Z.z. o konkurze a reštrukturalizácii v z.n.p., zákona č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v z.n.p. a najmä zákona č. 563/2009 Z.z. daňový poriadok v z.n.p. s účinnosťou od 01.01.2012.

Na základe praktických skúseností z oblasti nakladania s majetkom mesta a použitých postupov orgánov mesta a pridržiavajúc sa zákonných úprav danej oblasti, predkladáme návrhy uznesení:

Návrh na uznesenie

Mestská rada

I. berie na vedomie

návrh Doplnku č. 3 k internej smernici č. 65, IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza

II. odporúča – neodporúča

schváliť Doplnok č. 3 k internej smernici č. 65, IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza

Mestské zastupiteľstvo

I. berie na vedomie

návrh Doplnku č. 3 k internej smernici č. 65, IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza

II. schvaľuje – neschvaľuje

Doplnok č. 3 k internej smernici č. 65, IS – 65 Pravidlá pre predaja nájom majetku mesta Prievidza

- Návrh -

Doplnok č. 3

k internej smernici č. 65, IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza

1. V časti 3.4 Postup pri obchodnej verejnej súťaži sa dopĺňa bod 3.4.19, ktorý znie:

V prípade vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže ako neúspešnej môže mesto postupovať takto:


- a) mesto vyhlási novú súťaž na predaj nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške 90 % hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom;
- b) ak bude súťaž vyhlásená v zmysle písm. a) tohto bodu vyhodnotená ako neúspešná, mesto vyhlási súťaž na predaj nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške troch štvrtín hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom;
- c) v prípade, ak bude súťaž vyhlásená v zmysle písm. b) tohto bodu vyhodnotená ako neúspešná, mesto vyhlási súťaž na predaj nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške 60 % hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom.

2. V časti 5. Záverečné ustanovenia sa dopĺňajú body 5.5 a 5.6, ktoré znejú:

5.5 Doplnok č. 3 k IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č..... zo dňa

5.6 Smernica IS – 65 v znení jej Doplnku č. 3 nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia Mestským zastupiteľstvom v Prievidzi.

JUDr. Katarína Macháčková
primátorka mesta

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 1 z 18

MESTO PRIEVIDZA

INTERNÁ SMERNICA č. 65

IS – 65

PRAVIDLÁ PRE PREDAJ A NÁJOM MAJETKU MESTA PRIEVIDZA




Interná smernica
**Pravidlá pre predaj a nájom majetku
mesta Prievidza**
IS – 65

Vydanie č.: 4

Výtlačok č.:

Strana 2 z 18

OBSAH	2
1. Predmet a rozsah pôsobnosti	3
2. Pojmy a skratky	3
3. PREDAJ MAJETKU	4
3.1 Úvodné ustanovenia	4
3.2 Spôsoby predaja	5
3.3. Obchodná verejná súťaž	6
3.4 Postup pri obchodnej verejnej súťaži	6
3.5 Dobrovoľná dražba	7
3.6 Priamy predaj	8
3.7 Predaj hnutelného majetku mesta	9
3.8 Zriadenie vecného bremena na majetku mesta	9
3.9 Podmienky predaja a kúpna cena	9
3.10 Odovzdanie a prevzatie prevádzanej nehnuteľnosti	12
4. NÁJOM MAJETKU	13
4.1 Úvodné ustanovenia	13
4.2 Spôsoby nájmu	13
4.3 Obchodná verejná súťaž	14
4.4 Priamy nájom	15
4.5 Podmienky nájmu a nájomná zmluva	15
5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA	16
6. Odkazy a poznámky	16
7. Rozdeľovník	17
8. Prílohy	17

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 3 z 18

1. Predmet a rozsah pôsobnosti

Tieto Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza (ďalej len Pravidlá) určujú postup mesta, mestských organizácií a poverených osôb:

- a) pri prevodoch vlastníctva nehnuteľného a hnutel'ného majetku mesta na iné fyzické a právnické osoby, pričom pre tieto účely sa nehnuteľným majetkom mesta rozumejú nehnuteľnosti, ktorých vlastníkom alebo spoluvlastníkom je mesto, s výnimkou obytných domov a bytov v obytných domoch;
- b) pri prenechávaní nehnuteľného a hnutel'ného majetku mesta do nájmu (ďalej len nájom) iným fyzickým a právnickým osobám, pričom pre tieto účely sa nehnuteľným majetkom mesta rozumejú nebytové priestory, budovy a pozemky, ktorých vlastníkom alebo spoluvlastníkom je mesto alebo je mestu zverený štátom, ako aj majetok mesta, ktorý je zverený do správy mestských rozpočtových a príspevkových organizácií, alebo ktorý správca nadobudol vlastnou činnosťou.

Pravidlá sú vypracované v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a s inými súvisiacimi predpismi.


2. Pojmy a skratky

2.1 Pojmy

- a) mestské organizácie – príspevkové a rozpočtové organizácie, ktoré zriadilo alebo založilo mesto,
- b) poverené osoby – právnické osoby a fyzické osoby - podnikatelia, ktoré prevzali od mesta majetok na zariadenie jeho záležitostí najmä na základe nájomných, mandátnych alebo komisionárskych zmlúv.

2.2 Skratky

- MsZ - Mestské zastupiteľstvo v Prievidzi
- MsR - Mestská rada v Prievidzi
- VZN - všeobecné záväzné nariadenie
- SR - Slovenská republika
- MsÚ - Mestský úrad v Prievidzi
- Z.z. - Zbierka zákonov
- Zb. - Zbierka zákonov
- p. a. - per annum, t. j. ročne (používa sa pri úrokoch)

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 4 z 18

3. PREDAJ MAJETKU

3.1 Úvodné ustanovenia

3.1.1 Rozhodnutie o prevode vlastníctva nehnuteľného majetku mesta na iný subjekt podlieha vždy schváleniu MsZ, ak osobitné predpisy neustanovujú inak.

3.1.2 Mestské zastupiteľstvo schvaľuje:


- a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, okrem bytov v obytných domoch alebo pozemkov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov,
- b) podmienky obchodnej verejnej súťaže, ak sa má prevod vlastníctva nehnuteľného majetku mesta realizovať na základe obchodnej verejnej súťaže,
- c) prevody vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, ak sa realizujú priamym predajom,
- d) prevody vlastníctva hnutel'ného majetku mesta nad hodnotu určenú MsZ v zmysle Zásad hospodárenia s majetkom mesta Prievidza.

3.1.3 V návrhu na schválenie zámeru predaj' majetok mesta v prípadoch podliehajúcich schváleniu MsZ je potrebné vymedziť a presne identifikovať majetok, ktorý sa má predaj' (pri nehnuteľnom majetku údajmi z listu vlastníctva, resp. z geometrického plánu, pri hnutel'nom majetku jeho opisom).

3.1.4 Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel k nehnuteľnosti, ponúkne sa tento prednostne ostatným spoluvlastníkom.

3.1.5 V prípade konkrétneho záujemcu o kúpu nehnuteľnosti mesta, musí tento podať písomnú žiadosť, ktorej povinnými prílohami sú:

- a) aktuálna snímka z katastrálnej mapy s vyznačením predmetného pozemku,
- b) tlačivo „Čestné prehlásenie“, podpísaním ktorého žiadateľ prehlási, že nie je osobou uvedenou v bode 3.6.3 a 3.6.4 týchto Pravidiel,
- c) tlačivo „Prehlásenie o záväzkoch a iných povinnostiach“ potvrdené úradne osvedčeným podpisom, ktorým žiadateľ prehlási:
 - že nemá žiadne záväzky voči mestu, mestským organizáciám; v prípade, že žiadateľ má takéto záväzky, jeho žiadosť bude predložená na prerokovanie orgánom mesta až po ich vyporiadaní, pričom túto skutočnosť overí a potvrdí príslušný zamestnanec,
 - že v prípade prevodu vlastníctva uhradí mestu náklady na vyhotovenie znaleckého posudku (ďalej len ZP), prípadne geometrického plánu (ďalej len GP), pokiaľ ich vypracovanie zabezpečí mesto a taktiež poplatky súvisiace s návrhmi na vklad do katastra nehnuteľností,
 - že v prípade, ak z vlastného rozhodnutia po schválení prevodu vlastníctva nepristúpi k uzavretiu zmluvy, uhradí mestu všetky skutočne vynaložené náklady za vyhotovenie ZP, prípadne GP, ako aj náklady na zverejnenie oznámenia priameho predaja, resp. vyhlásenia obchodnej verejnej súťaže v regionálnej tlači,
 - že uhradí mestu všetky skutočne vynaložené náklady v prípade, ak od žiadosti odstúpi v priebehu jej vybavovania, alebo ak na základe jeho žiadosti bola vyhlásená obchodná verejná súťaž, resp. zverejnené oznámenie priameho predaja (ďalej len súťaž) a súťaže sa z vlastného rozhodnutia nezúčastní, čím sa stane neúspešnou,
 - že v prípade neúspešnej súťaže z dôvodu predloženia chybného súťažného

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 5 z 18

návrhu a v prípade pretrvávajúceho záujmu o kúpu nehnuteľnosti a po prípadnom schválení opakovanej súťaže orgánmi mesta, uhradí mestu o. i. aj ďalšie vyvolané náklady (napr. opakované zverejnenie v regionálnej tlači, aktualizácia ZP),

- d) kópia výpisu z obchodného registra, prípadne živnostenského registra,
- e) tlačivo „Vyjadrenie vlastníkov, resp. správcov inžinierskych sietí“, pričom vyjadrenia si zabezpečia samotní žiadatelia; v odôvodnených prípadoch môže vyjadrenia zabezpečiť právna kancelária.

3.1.6 Žiadosť o kúpu nehnuteľnosti je následne predložená na vyjadrenie architektovi mesta, príslušným výborom volebného obvodu, komisiám pri MsZ (zameraným na oblasť výstavby a územného plánu, majetok, financie a podnikanie, prípadne iným komisiám) a následne na rokovanie MsR a MsZ v zmysle ďalších ustanovení uvedených v jednotlivých spôsoboch predaja týchto Pravidiel.

3.2 Spôsoby predaja

3.2.1 Ak zákon o majetku obcí a tieto Pravidlá neustanovujú inak, prevody vlastníctva majetku mesta sa musia vykonať:

- a) na základe obchodnej verejnej súťaže,
- b) dobrovoľnou dražbou alebo
- c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov, t. j. najmenej za cenu určenú znaleckým posudkom, ak všeobecná hodnota majetku nepresiahne 40 000 eur.


3.2.2 Mesto nebude postupovať pri prevode vlastníctva svojho majetku na iný subjekt podľa bodu 3.2.1 v týchto prípadoch prevodu:

- a) bytu alebo pozemku podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
- b) podielu majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
- c) hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
- d) z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

3.2.3 Pri prevode majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa musí byť tento vždy zdôvodnený a zámer mesta previesť majetok týmto spôsobom musí byť zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu majetku MsZ na úradnej tabuli mesta a na internetovej stránke mesta, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

3.2.4 Ako dôvod hodný osobitného zreteľa môže byť posúdený najmä prevod:

- a) pozemku tvoriaceho jediný prístup k nehnuteľnosti vo vlastníctve žiadateľa,
- b) pozemku, na ktorý je prístup len cez pozemok žiadateľa,
- c) pozemku, ktorý susedí s pozemkom žiadateľa, na ktorom je postavená stavba, napr. rodinný dom, za predpokladu, že prevádzaný pozemok nemá využitie pre vlastníkov ostatných susedných nehnuteľností (takýto pozemok môže byť využívaný ako vstup, spevnená plocha, zeleň, predzáhradka, záhrada za rodinným domom, vstup do objektu a pod.),

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 6 z 18

- d) pozemku, ktorý susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, na ktorom je postavená stavba, je nezastavaný stavbou a ani v budúcnosti tento pozemok nemôže byť zastavaný,
- e) pozemku, ktorý susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, ak ide o dlhodobé užívanie bez právneho dôvodu,
- f) pozemkov pri zámene nehnuteľností,
- g) nehnuteľnosti zo zákona (napr. rozhodnutím súdu alebo pozemkového úradu),
- h) pozemku pri zrušení a vyporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku mesta,
- i) majetku na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne a verejnoprospešné účely.

3.2.5 Pri určovaní kúpnej ceny sa použijú „Východiskové minimálne ceny pozemkov pri prevode vlastníctva“ (príloha č. 1 týchto Pravidiel), a to okrem prípadov špecifikovaných v uvedenej prílohe.

3.3 Obchodná verejná súťaž

3.3.1 V prípade prevodu vlastníctva majetku mesta na základe obchodnej verejnej súťaže (ďalej len súťaž) sa postupuje podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov s použitím ustanovení § 281 a nasl. Obchodného zákonníka, podľa týchto Pravidiel a podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže schválených MsZ.

3.4 Postup pri obchodnej verejnej súťaži

3.4.1 Ak MsZ schváli zámer previesť vlastníctvo majetku mesta na základe obchodnej verejnej súťaže, bude mestom vyhlásená súťaž o predloženie najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy na prevod majetku s podmienkami schválenými MsZ, najmä:

- a) účel využitia predmetného majetku (pri špecifikácii môže MsZ vychádzať zo žiadosti),
- b) najvyššia kúpna cena (nesmie byť však nižšia ako schválená MsZ),
- c) termín zaplataenia kúpnej ceny, najneskôr však do 15 dní od podpísania zmluvy.

3.4.2 Kritéria pre vyhodnotenie najvhodnejšieho návrhu pre jednotlivé súťaže určí MsZ.


3.4.3 Ak MsZ neurčí žiadne kritéria pre vyhodnotenie najvhodnejšieho návrhu, vyhlasovateľom bude vybraný návrh, ktorý mu najlepšie vyhovuje.

3.4.4 Oznámenie o vyhlásení súťaže sa zverejní vždy minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie súťažných návrhov, pričom oznámenie bude zverejnené jednorazovo v regionálnej tlači (spolu s uvedením miesta, kde sú zverejnené podmienky tejto súťaže v celom znení) a počas celej doby určenej na predkladanie súťažných návrhov na úradnej tabuli mesta a na internetovej stránke mesta.


3.4.5 Oznámenie o vyhlásení súťaže musí okrem iných informácií vždy obsahovať presné termíny s uvedením dňa a hodiny predkladania súťažných návrhov.

3.4.6 Účastníkmi súťaže môžu byť právnické osoby alebo fyzické osoby staršie ako 18 rokov, spôsobilé na právne úkony (ďalej účastník).

3.4.7 V prípade, ak sa jeden účastník chce zúčastniť viacerých súťaží na prevod vlastníctva majetku mesta, podáva na každú súťaž samostatný návrh. Účastník súťaže alebo skupina účastníkov môže podať do súťaže iba jeden návrh.

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 7 z 18

- 3.4.8 V prípade, ak sa jednej súťaže chce zúčastniť viac osôb a majú záujem o prevod vlastníctva majetku mesta do spoluvlastníctva, podávajú spoločný návrh.
- 3.4.9 Účastníci súťaže musia mať splnené náležitosti uvedené podľa bodu 3.1.5 písm. c) týchto Pravidiel a zároveň berú na vedomie povinnosti vyplývajúce z ustanovení uvedených v tomto bode.
- 3.4.10 Účastníci súťaže nemajú nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.
- 3.4.11 Návrh doručený účastníkom súťaže možno odvolať, doplniť alebo meniť len v termíne určenom na predkladanie súťažných návrhov.
- 3.4.12 Mesto si v prípade potreby vyhradzuje právo na vysvetlenie súťažných návrhov účastníkmi súťaže.
- 3.4.13 Mesto si vyhradzuje právo odmietnuť všetky doručené návrhy v prípade, ak to uzná za vhodné.
- 3.4.14 Mesto si vyhradzuje právo podmienky súťaže zmeniť alebo súťaž zrušiť.
- 3.4.15 Pred vyhodnotením súťaže MsR sa za účasti prednostu MsÚ, resp. jeho zástupcu, zamestnancov právnej kancelárie a hlavného kontrolóra mesta skontroluje neporušenosť doručených obálok, vykoná sa ich otvorenie a následne sa skontroluje, či jednotlivé návrhy majú predpísané náležitosti, o čom sa spíše záznam. Všetky návrhy budú predložené na vyhodnotenie MsR.
- 3.4.16 Do 15 dní od vyhodnotenia súťažných návrhov MsR, bude výsledok oznámený súťažiacim a vo forme oznámenia bude zverejnený na internetovej stránke mesta minimálne počas 5 dní.
- 3.4.17 Na najbližšom zasadnutí MsZ bude predložená informácia o výsledkoch súťaže.
- 3.4.18 Víťazný návrh kúpnej zmluvy bude predložený na podpis primátorovi mesta do 15 dní od podpísania uznesenia MsR primátorom mesta.
- 3.4.19 V prípade vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže ako neúspešnej môže mesto postupovať takto:**
- a) mesto vyhlási novú súťaž na predaj nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške 90 % hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom;
 - b) ak bude súťaž vyhlásená v zmysle písm. a) tohto bodu vyhodnotená ako neúspešná, mesto vyhlási súťaž na predaj nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške troch štvrtín hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom;
 - c) v prípade, ak bude súťaž vyhlásená v zmysle písm. b) tohto bodu vyhodnotená ako neúspešná, mesto vyhlási súťaž na predaj nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške 60 % hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom.


	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 8 z 18

Dobrovoľná dražba

- 3.4.2 V prípade prevodu vlastníctva majetku mesta dobrovoľnou dražbou sa postupuje podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov s použitím ustanovení zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov a podľa týchto Pravidiel.
- 3.4.3 V prípade, ak MsZ rozhodne o zámere previesť vlastníctvo majetku mesta a o spôsobe jeho prevodu dobrovoľnou dražbou, primátor mesta je oprávnený poveriť uskutočnením dobrovoľnej dražby subjekt, ktorý túto činnosť vykonáva ako svoj predmet podnikania za podmienky, že náklady na dobrovoľnú dražbu a odmena pre subjekt, ktorý túto činnosť vykoná, nepresiahnu 5 % z kúpnej a súčasne zaplatenej ceny. V ostatných prípadoch rozhoduje o poverení na uskutočnenie dobrovoľnej dražby MsZ.
- 3.4.4 Dobrovoľnú dražbu organizuje a riadi vybraný dražiteľ a mesto vystupuje ako navrhovateľ dražby.
- 3.4.5 Po schválení prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta v MsZ, je primátorovi mesta predložený návrh zmluvy o vykonaní dobrovoľnej dražby spolu s návrhom na výber dražiteľa.
- 3.4.6 Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo k predmetu dražby udelením príklepu.

3.5 Priamy predaj

- 3.5.1 Prevod vlastníctva majetku mesta priamym predajom sa použije v prípadoch, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa znaleckého posudku nepresiahne sumu 40 000 eur.
- 3.5.2 Návrh na prevod vlastníctva jednoznačne identifikovaného majetku mesta priamym predajom minimálne za cenu určenú podľa znaleckého posudku, sa predkladá na schválenie MsZ. V deň schválenia prevodu vlastníctva MsZ nesmie byť znalecký posudok starší ako 6 mesiacov.
- 3.5.3 Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v meste:
- a) primátorom mesta,
 - b) poslancom mestského zastupiteľstva,
 - c) štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej mestom,
 - d) prednostom mestského úradu,
 - e) zamestnancom mesta,
 - f) hlavným kontrolórom mesta,
 - g) blízkou osobou osôb uvedených v písmenách a) až f); blízka osoba je osoba vymedzená v ustanovení § 116 Občianskeho zákonníka.
- 3.5.4 Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na právnickú osobu, v ktorej zakladateľom, vlastníkom obchodného podielu, štatutárnym orgánom alebo členom štatutárneho orgánu, členom riadiaceho, výkonného alebo dozorného orgánu je osoba uvedená v bode 3.6.3. To neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je mesto, alebo v ktorej má mesto obchodný podiel.

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 9 z 18


- 3.5.5 Po schválení zámeru previesť vlastníctvo majetku mesta priamym predajom v MsZ, bude zámer mesta zverejnený najmenej na 15 dní prostredníctvom oznámenia na úradnej tabuli mesta, na internetovej stránke mesta a jednorazovo v regionálnej tlači. V oznámení bude zároveň stanovený termín na predkladanie cenových ponúk záujemcov o kúpu majetku mesta. Súčasťou cenovej ponuky záujemcov bude tlačivo „Čestné prehlásenie“, ktorým títo prehlásia, že nie sú osobami uvedenými v bode 3.6.3 a 3.6.4. a tlačivo „Prehlásenie o záväzkoch a iných povinnostiach“, ktorého obsah je uvedený v bode 3.1.5 písm. c), pričom prehlásenia musia byť potvrdené úradne osvedčeným podpisom.
- 3.5.6 Pred zasadnutím MsR sa za účasti prednostu MsÚ, resp. jeho zástupcu, zamestnancov právnej kancelárie a hlavného kontrolóra mesta skontroluje neporušenosť doručených obálok, vykoná sa ich otvorenie a následne sa skontroluje, či jednotlivé návrhy majú predpísané náležitosti, o čom sa spíše záznam. Cenové ponuky budú predložené na rokovanie MsR a následne na vyhodnotenie MsZ.
- 3.5.7 Mesto si vyhradzuje právo odmietnuť všetky cenové ponuky v prípade, ak to uzná za vhodné.
- 3.5.8 Do 15 dní od vyhodnotenia predložených cenových ponúk MsZ bude výsledok oznámený záujemcom a okrem uznesenia MsZ bude zverejnený na internetovej stránke aj vo forme oznámenia mesta minimálne počas 5 dní.

3.6 Predaj hnutel'ného majetku mesta

- 3.6.1 Pri prevode vlastníctva hnutel'ného majetku mesta sa postupuje v zmysle Zásad o hospodárení s majetkom mesta Prievidza.
- 3.6.2 Na prevod vlastníctva hnutel'ného majetku sa primerane vzťahujú ustanovenia bodu 3.1, 3.2 a 3.6 týchto Pravidiel.
- 3.6.3 Vlastnícke právo k hnutel'nému majetku mesta možno previesť najmä kúpnu zmluvou alebo darovacou zmluvou.

3.7 Zriadenie vecného bremena na majetku mesta

- 3.7.1 O zriadení vecného bremena na nehnuteľnom majetku vo vlastníctve mesta rozhoduje MsZ.
- 3.7.2 Na nehnuteľnom majetku mesta – pozemkoch sa môže zriadiť vecné bremeno v prípadoch uloženia inžinierskych sietí, ako aj vecné bremeno práva prechodu pešo a prejazdu motorovým vozidlom a pod.
- 3.7.3 Vecné bremeno sa zriaďuje spravidla odplatne za jednorazovú odplatu. Výška odplaty sa určí spravidla ako násobok rozlohy pozemku v m² (vypočítanej z dĺžky trasy vedenia inžinierskych sietí a šírky jej ochranného pásma po oboch stranách) a ceny rovnajúcej sa 1/3 ceny za predaj pozemku, ktorým sieť prechádza alebo je na ňom iné vecné bremeno, určenej „Východiskovými minimálnymi cenami pozemkov pri prevode vlastníckeho práva“, ktoré tvoria prílohu č. 1 týchto Pravidiel minimálne vo výške 300 €.

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 10 z 18

V prípade tzv. príkladky (zriadenie vecného bremena na časti pozemku, kde už je pozemok zaťažený vecným bremenom) bude výška odplaty určená jednorazovým poplatkom vo výške 300 eur.


Mesto môže uložiť žiadateľovi o zriadenie vecného bremena, povinnému z vecného bremena povinnosť, umožniť mestu Prievidza (prípadne aj inej poverenej právnickej osobe), priloženie potrebného počtu chráničiek. Umožnenie mestu priloženie potrebného počtu chráničiek, sa považuje ako súčasť jednorazovej primeranej náhrady za zriadenie vecného bremena, určenej podľa tejto smernice.

V prípade uloženia tejto povinnosti je žiadateľ o zriadenie vecného bremena, oprávnený z vecného bremena, povinný písomne oznámiť mestu Prievidza do podateľne MsÚ, deň začatia stavebných prác a deň, kedy umožní mestu priloženie potrebného počtu chráničiek a to v lehote najmenej 10 pracovných dní pred začatím stavebných prác. Pokiaľ mesto nebude súhlasiť s uvedeným dňom, zašle oznamovateľovi svoje písomné stanovisko. V odsúhlasený deň je oznamovateľ povinný umožniť mestu Prievidza (prípadne aj inej poverenej právnickej osobe) priloženie potrebného počtu chráničiek počas stavebných prác (t.j. najmä počas výkopových a pretláčacích prác) tak, aby bolo možné reálne priložiť potrebný počet chráničiek.

- 3.7.4 Pri určovaní výšky odplaty sa ďalej prihliada na účel, dobu trvania, prípadnú výhodu vecného bremena pre mesto, na mieru využiteľnosti pozemku a na prípadné náklady vynaložené v súvislosti s priložením potrebného počtu chráničiek.
- 3.7.5 Pri práve prechodu a prejazdu sa prihliada aj na skutočnosť, či sa právo zriaďuje v prospech obmedzeného okruhu osôb alebo širokej verejnosti.
- 3.7.6 Bezodplatne sa zriaďuje vecné bremeno v odôvodnených prípadoch na základe schválenia MsZ.
- 3.7.7 Po vybudovaní stavby a predložení geometrického plánu bude uzavretá zmluva o zriadení vecného bremena, ktorú mesto predloží na zápis do katastra nehnuteľností. Do tej doby môže byť uzavretá zmluva o uzavretí budúcej zmluvy o zriadení vecného bremena.
- 3.7.8 Náklady spojené so zriadením vecného bremena bude znášať žiadateľ alebo oprávnený z vecného bremena.

3.8 Podmienky predaja a kúpna cena

- 3.8.1 Prevod vlastníckeho práva majetku mesta je vykonávaný vždy na základe písomnej zmluvy, pričom v kúpnej zmluve budú zakotvené práva a povinnosti spojené s prevodom nehnuteľnosti.
Pred samotným uzavretím zmluvy je kupujúci povinný doložiť originál, resp. overenú kópiu výpisu z obchodného alebo živnostenského registra, nie starší ako 3 mesiace.
- 3.8.2 MsZ môže pri vyhlásení zámeru mesta alebo na základe písomnej žiadosti žiadateľa stanoviť, že kúpna cena je splatná v priebehu určitého obdobia v splátkach, najdlhšie však na obdobie piatich rokov, za podmienok uvedených v bode 3.9.6 písm. c) až f). V týchto prípadoch bude súčasťou kúpnej zmluvy splátkový kalendár.
- 3.8.3 Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku a geometrického plánu, pokiaľ jeho vyhotovenie zabezpečí mesto a poplatky súvisiace s návrhmi na vklad do katastra

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 11 z 18

nehnutelností (prevod vlastníctva, zriadenie predkupného práva, vecného bremena a pod.) znáša kupujúci, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

3.8.4 Kúpna zmluva nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení na webovom sídle mesta, o čom mesto vydá písomné potvrdenie potrebné pre kataster nehnuteľností.

3.8.5 Vlastnícke právo prejde na kupujúceho až dňom právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností pre kupujúceho.

3.8.6 Okrem náležitostí predpísaných právnymi predpismi bude kúpna zmluva obsahovať i podrobnú špecifikáciu týchto základných princípov:

a) Kúpna cena je splatná do 15 dní odo dňa podpisu kúpnej zmluvy s výnimkou prípadov, kedy sa vlastníctvo nehnuteľností prevádza dobrovoľnou dražbou, alebo ak MsZ nerozhodne inak. V prípade nezaplatenia kúpnej ceny v uvedenom termíne zaplatí kupujúci úroky z omeškania vo výške 0,05 % z kúpnej ceny, a to za každý deň omeškania a predávajúci môže od zmluvy odstúpiť v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka.

b) V prípade, ak kupujúci zo závažných dôvodov nie je spôsobilý zaplatiť kúpnu cenu do 15 dní, môže byť s ním v lehote jej splatnosti dohodnutá iná primeraná doba splatnosti so zriadením záložného práva na uspokojenie nároku na zaplatenie kúpnej ceny. V tomto prípade kupujúci zaplatí kúpnu cenu zvýšenú o 0,05 % z pôvodnej kúpnej ceny za každý deň od uplynutia pôvodného termínu zaplatenia kúpnej ceny, do termínu skutočného zaplatenia kúpnej ceny.

c) Ak povoľuje kúpna zmluva platenie kúpnej ceny splátkami, zriaďuje sa na predávaných nehnuteľnostiach záložné právo pre uspokojenie nároku na zaplatenie kúpnej ceny spolu s príslušenstvom (napr. zmluvné pokuty, úroky z omeškania).

d) Bez možnosti splátkového kalendára sa prevádza vlastníctvo pozemkov:

- na podnikateľské účely s kúpnu cenou do 15 000 eur,
- na individuálnu bytovú výstavbu s kúpnu cenou do 10 000 eur.

Pri vyporiadavaní ostatných pozemkov sa úhrada kúpnej ceny s možnosťou splátkového kalendára posudzuje individuálne.

e) Splátkový kalendár bude vypočítaný metódou anuitného splácania, t.j. splátky (spravidla mesačné) budú mať počas celej doby splácania rovnakú výšku.


Pri platení kúpnej ceny splátkami kupujúci zaplatí kúpnu cenu kupovanej nehnuteľnosti zvýšenú o úrok určený podľa nasledovných podmienok.

Výška ročného úroku (% p. a.) je o 8 percentuálnych bodov vyššia, ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy a za obdobie od jej uzavretia do splatenia celej kúpnej ceny.


Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa započíta do splátok na obdobie od uzavretia kúpnej zmluvy do splatenia kúpnej ceny, okrem prvej splátky.

Pri platení kúpnej ceny splátkami, kupujúci zaplatí prvú splátku vo výške 50 % z kúpnej ceny bez navýšenia o základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky.

V prípade zaplatenia kúpnej ceny pred uplynutím doby dohodnutej v splátkovom kalendári, zvýši sa kúpna cena o základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky len do dňa úplného zaplatenia kúpnej ceny.

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 12 z 18

- f) V prípade, ak je dohodnuté splácanie kúpnej ceny v splátkach a kupujúci nezaplatí splátku v termíne uvedenom v splátkovom kalendári, zaplatí kupujúci úroky z omeškania vo výške 0,05 % zo splátky, a to za každý deň omeškania. Vyúčtovanie minimálnej výšky úrokov z omeškania je stanovené v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Prievidza.
Ak kupujúci so zaplatením splátky mešká viac ako 30 dní, stáva sa splatnou celá kúpna cena.
- g) Kupujúci preberá všetky záväzky z nájomných zmlúv s užívateľmi predávaných nehnuteľností, uzavretých predávajúcim alebo jeho právnym predchodcom ako prenajímateľom a zaväzuje sa ich dodržiavať.
- h) Pri prevode vlastníctva pozemkov na výstavbu musí byť zakotvené do zmluvy predkupné právo pre mesto, t. j. povinnosť kupujúceho v prípade, ak bude chcieť previesť vlastnícke právo na pozemok, ktorý je predmetom zmluvy, ponúknuť tento na predaj mestu za tých istých podmienok, ako ho nadobudol, s výnimkou prípadov, v ktorých MsZ od predkupného práva upustí.
Predkupné právo bude zapísané v katastri nehnuteľností ako vecné právo. Po predložení právoplatného kolaudačného rozhodnutia s preukázaním dodržania účelu využitia pozemku žiadateľom, mesto požiada kataster nehnuteľností o zrušenie predkupného práva k predmetnému pozemku.
- ch) V prípade, ak kupujúci predloží mestu doklady o tom, že si v súvislosti s výstavbou na prevádzaných pozemkoch vybavuje úver, poskytnutie ktorého peňažný ústav podmieňuje tým, že pozemok pod stavbou nesmie byť zaťažený žiadnou ťarchou, môže primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade predkupné právo zrušiť.
Pred podaním návrhu na zrušenie predkupného práva do katastra nehnuteľností musí byť s kupujúcim uzatvorená zmluva o zriadení:
- predkupného práva ako práva záväzkového,
 - záväzku kupujúceho, že pozemok vráti mestu za rovnakých podmienok ako ho nadobudol, v prípade ak výstavbu nezačne do jedného roka od účinnosti kúpnej zmluvy, resp. od účinnosti dodatku (vzhľadom na čas, kedy kupujúci požiadal o zrušenie predkupného práva). Prípadné zhodnotenie pozemku mesto uhradí kupujúcemu na základe znaleckého posudku.
- i) Pri prevode vlastníctva pozemkov na výstavbu objektov na podnikateľské účely musí byť do zmluvy zakotvené:
- i)1. účel využitia pozemku – výstavba dohodnutej stavby, nesplnenie ktorého bude sankcionované:
 - uložením zmluvnej pokuty vo výške 150 eur denne, s možnosťou odstúpenia od zmluvy,
 - odstúpením od zmluvy,
 - i)2. záväzok kupujúceho, že výstavbu začne v stanovenom termíne:
 - začať výstavbu v termíne (podľa povahy stavby) do 1 roka od nadobudnutia vlastníckeho práva k pozemku a nedodržanie tohto termínu bude sankcionované:
 - zmluvnou pokutou vo výške 150 eur za každý aj začatý deň omeškania, s možnosťou odstúpenia od zmluvy,
 - odstúpením od zmluvy,
 - i)3. záväzok kupujúceho, že stavbu dokončí v stanovenom termíne:
 - dokončiť výstavbu v termíne, resp. predložiť právoplatné kolaudačné rozhodnutie (podľa povahy stavby) do 5 rokov od nadobudnutia

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 13 z 18

vlastníckeho práva k pozemku a nedodržanie tohto termínu bude sankcionované:

- zmluvnou pokutou vo výške 150 eur za každý aj začatý deň omeškania, s možnosťou odstúpenia od zmluvy,
- odstúpením od zmluvy,

i)4. záväzok kupujúceho, že dokončenú stavbu bude po stanovenú dobu 5. rokov od kolaudácie užívať len na dohodnutý účel a nesplnenie záväzku bude sankcionované:

- zmluvnou pokutou vo výške 150 eur za každý aj začatý deň nesplnenia záväzku, s možnosťou odstúpenia od zmluvy,
- odstúpením od zmluvy,

i)5. kupujúci môže požiadať MsZ o zmenu účelu prevádzky.

Každý prípad prevodu vlastníctva pozemku na podnikateľské účely bude MsZ posudzovaný samostatne a samostatne sa aj stanovujú podmienky, za ktorých bude zmluva uzavretá (so zreteľom na lokalitu prevádzaného pozemku, účel jeho využitia a pod.).

3.8.7 V prípade, ak sa na prevádzanom pozemku nachádzajú inžinierske siete, kupujúci bude o nich informovaný v zmysle vyjadrení vlastníkov, resp. správcov inžinierskych sietí (bod 3.1.5 písm. e)), ako aj o skutočnosti, že na tomto pozemku vzniklo a viazne zákonné vecné bremeno v prospech vlastníkov inžinierskych sietí.

3.9.8 Návrh na vklad vlastníckeho práva, predkupného práva, resp. iného práva do katastra nehnuteľností, podáva predávajúci po zaplatení kúpnej ceny kupujúcim.

3.9.9 Po prijatí uznesenia MsZ, ktorým schváli prevod vlastníctva majetku mesta, resp. po vyhodnotení súťaže, bude kupujúci písomne oboznámený s podmienkami prevodu vlastníctva majetku. Mesto uzatvorí kúpnu zmluvu s kupujúcim najneskôr do 6 mesiacov od doručenia tohto oznámenia kupujúcemu, okrem spôsobu prevodu vlastníctva, pri ktorom bude stanovený iný termín uzavretia zmluvy. Ak kupujúci do uvedeného termínu kúpnu zmluvu neuzavrie, na najbližšie zasadnutie MsZ bude predložený návrh na zrušenie predmetného prijatého uznesenia.


3.9.10 Výnimky z ustanovení týchto Pravidiel môže v odôvodnených prípadoch povoliť MsZ.

3.10 Odovzdanie a prevzatie prevádzanej nehnuteľnosti

3.10.1 Do 15 dní od zaplatenia kúpnej ceny určí MsÚ, mestská právnická osoba alebo poverená osoba deň odovzdania prevádzanej nehnuteľnosti - stavby, najneskôr do 30 dní a vyzve kupujúceho, aby sa dostavil k jej prevzatiu a k spisaniu zápisu.

3.10.2 Pri odovzdaní a prevzatí sa za účasti zástupcu MsÚ, resp. mestskej právnickej osoby alebo poverenej osoby a kupujúceho vykoná obhliadka prevádzanej nehnuteľnosti vrátane jej príslušenstva, odovzdajú sa kupujúcemu dostupné doklady od nehnuteľnosti (plány, projekty, štúdie, revízne správy a iné) a ďalšie veci súvisiace s nehnuteľnosťou (kľúče, nádoby na odpad a pod.) a odčítajú sa údaje na meračoch dodávaných médií (elektromer, plynomer, vodomer).

3.10.3 O odovzdaní a prevzatí prevádzanej nehnuteľnosti sa spíše zápis, v ktorom sa uvedú stavy meračov médií a prípadne skôr neznáme závady technického stavu prevádzanej nehnuteľnosti. Zápis podpisuje zástupca mestského úradu, resp. mestskej právnickej osoby alebo poverenej osoby a kupujúci.

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 14 z 18


4. NÁJOM MAJETKU

4.1 Úvodné ustanovenia

- 4.1.1 Mesto, mestské organizácie a poverené osoby môžu majetok, ktorý dočasne nepotrebujú na plnenie svojich úloh, prenechať na dočasné užívanie inej právnickej alebo fyzickej osobe, a to spravidla odplatne s výnimkou bodu 4.1.7.
- 4.1.2 O zámere mesta prenechať majetok mesta do nájmu, podmienkach a spôsobe nájmu rozhoduje primátor mesta samostatne alebo na základe odporúčenia príslušnej komisie pri MsZ, resp. na základe odporúčenia MsR, okrem dlhodobých nájmov, kedy sa zmluva uzaviera na dobu určitú na viac ako 5 rokov, ktoré podliehajú schváleniu MsZ.
- 4.1.3 V prípade konkrétneho záujemcu o nájom majetku mesta, tento musí podať písomnú žiadosť s povinnými prílohami podľa bodu 3.1.5 písm. a) až d).
- 4.1.4 Žiadosť bude následne predložená na vyjadrenie architektovi mesta, príslušnému výboru volebného obvodu, komisiám pri MsZ zameraných na podnikanie, majetok a financie, ktoré zároveň odporučia spôsob nájmu, výšku nájmu, prípadne iné podmienky, príslušnej mestskej organizácii alebo poverenej osobe, prípadne bude doplnená inými stanoviskami potrebnými k prerokovaniu. Uvedené sa nevzťahuje na krátkodobý nájom, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom roku, v školských objektoch mestských organizácií, o ktorých rozhoduje primátor mesta v súlade s bodom 4.1.2.
- 4.1.5 Na základe schválenia zámeru mesta prenechať do nájmu majetok konkrétnemu záujemcovi, resp. na základe vyhodnotenia súťaže, vypracuje právna kancelária príkazný list primátora mesta pre mestské organizácie a poverené osoby, na základe ktorého uzavrú s nájomcom nájomnú zmluvu.
Príkazný list primátora mesta bude obsahovať najmä predmet nájmu, výmeru pozemku, resp. podlahovej plochy, účel nájmu, výšku nájmu, dobu nájmu, prípadne ďalšie rozhodujúce údaje a podmienky, týkajúce sa uzavretia nájomnej zmluvy.
- 4.1.6 Postup v zmysle bodov 4.1.1 až 4.1.5 sa nepoužije, pokiaľ bol majetok mesta prenechaný na dočasné užívanie poverenej osobe na základe nájomnej zmluvy, podľa ktorej budú poverené osoby oprávnené ďalej prenechať majetok do nájmu.
- 4.1.7 Rozpočtové organizácie zriadené mestom si navzájom poskytujú výkony vo svojej pôsobnosti bezplatne.

4.2 Spôsoby nájmu

- 4.2.1 Ustanovenia bodu 3.1, 3.2, 3.4 až 3.6 týchto Pravidiel sa primerane použijú aj pri prenechaní 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 (ďalej len „obvyklé nájomné“), okrem:
- nájmu hnutelnej veci, ktorej zostatková cena je nižšia ako 3 500 eur,
 - nájmu majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci,

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 15 z 18

c) nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov.

4.2.2 Dôvod hodný osobitného zreteľa musí byť vždy zdôvodnený a zámer mesta prenechať majetok do nájmu týmto spôsobom musí byť zverejnený najmenej 15 dní pred schvaľovaním nájmu MsZ na úradnej tabuli mesta a na internetovej stránke mesta, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby.

4.2.3 Ako dôvody hodné osobitného zreteľa môžu byť posudzované najmä nájmy:

- a) nehnuteľného majetku na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne, verejnoprospešné a športové účely a nájmy pre potreby občianskych a záujmových združení na neziskovú činnosť,
- b) pozemku v súvislosti s výstavbou realizovanou žiadateľom do doby právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia vydaného príslušným stavebným úradom, resp. podľa požiadavky žiadateľa (napr. zriadenie zariadenia staveniska, príjazdu k stavbe a pod.),
- c) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve žiadateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou alebo nájom pozemku zabezpečujúceho prístup k tejto stavbe,
- d) pozemku, ktorý susedí s pozemkom vo vlastníctve žiadateľa, ak ide o dlhodobé užívanie bez právneho dôvodu,
- e) pozemku pod existujúcou radovou alebo samostatne stojacou garážou (najmä dočasné stavby),
- f) krátkodobý nájom školských nehnuteľností (na účel vzdelávacích projektov, využívania voľného času telovýchovnými združeniami a voľnými združeniami občanov, športovými aktivitami a poskytovaním služieb spojených s výchovno-vzdelávacími a prevádzkovými potrebami škôl v zriaďovateľskej pôsobnosti mesta) prekračujúci 10 dní v mesiaci, ktorý však neprekročí 6 mesiacov v kalendárnom roku,
- g) pozemku na zriadenie záhrady pri rodinnom dome,
- h) pozemku, resp. spevnenej plochy na účel zriadenia vonkajšieho sezónneho sedenia alebo vonkajšieho sedenia s celoročným záberom (terasy) pred prevádzkou žiadateľa.

4.2.4 Pri určovaní výšky nájomného sa použijú „Východiskové minimálne ceny pri nájme pozemkov“ (príloha č. 2 týchto Pravidiel), ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.


4.2.5 Pri určovaní výšky nájomného hnutel'ného majetku sa výška nájomného spravidla určí minimálne vo výške ročných odpisov.

4.2.6 Východiskom pri určovaní výšky nájomného nebytových priestorov je rozhodujúca aktuálna situácia na trhu v závislosti od ponuky a dopytu, pričom je v kompetencii prenajímateľa na základe objektívneho posúdenia stanoviť minimálnu výšku nájomného.

4.2.7 Prenechanie majetku do nájmu schvaľuje MsZ obvykle v prípadoch, ak sa nájomná zmluva uzaviera na viac ako 5 rokov a pri nájme pozemku na účel vybudovania spevnených plôch, ktoré budú pred uzavretím nájomnej zmluvy odovzdané do majetku mesta.

4.3 Obchodná verejná súťaž

4.3.1 Ak primátor mesta, resp. MsZ schváli zámer mesta prenechať do nájmu majetok na základe obchodnej verejnej súťaže, bude mestom vyhlásená súťaž o predloženie

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 16 z 18

najvhodnejšieho návrhu na uzavretie nájomnej zmluvy so schválenými podmienkami.


- 4.3.2 Obchodná verejná súťaž je obvykle zvolená v prípade, keď sa jedná o nehnuteľnosť, u ktorej je rozhodujúca výška nájmu, prípadne je evidovaných viac žiadateľov o nájom tej istej nehnuteľnosti.

4.4 Priamy nájom

- 4.4.1 Priamy nájom je obvykle zvolený v prípade, kedy pri výbere nájomcu nie je rozhodujúca výška nájmu a kedy nie sú naplnené podmienky jeho posudzovania z dôvodu hodného osobitného zreteľa.
- 4.4.2 Ak primátor mesta, resp. MsZ schváli zámer mesta prenechať do nájmu majetok priamym nájmom, bude zámer mesta zverejnený prostredníctvom oznámenia, v ktorom bude zároveň stanovený termín na predkladanie návrhov nájomného jednotlivými záujemcami.
- 4.4.3 Pred vyhodnotením návrhov nájomného MsR, za účasti prednostu MsÚ, resp. jeho zástupcu, zamestnancov právnej kancelárie a hlavného kontrolóra mesta skontroluje sa neporušenosť doručených obálok, vykoná sa ich otvorenie a následne sa skontroluje, či jednotlivé návrhy majú predpísané náležitosti, o čom sa spíše záznam. Návrhy sa následne predložia na vyhodnotenie na najbližšom zasadnutí MsR. V prípade schválenia zámeru priameho nájmu MsZ, bude na jeho najbližšom zasadnutí predložená informácia o výsledku súťaže.

4.5 Podmienky nájmu a nájomná zmluva

- 4.5.1 Práva a povinnosti spojené s nájmom majetku mesta sú súčasťou nájomnej zmluvy, ktorá musí mať písomnú formu.
- 4.5.2 Nájomná zmluva musí obsahovať najmä:
- a) názov a číslo zmluvy,
 - b) meno prenajímateľa a nájomcu s príslušnými identifikačnými údajmi,
 - c) odkaz na právny predpis, podľa ktorého sa zmluva uzaviera,
 - d) predmet zmluvy presne špecifikovaný,
 - e) účel nájmu,
 - f) plochu, resp. výmeru nehnuteľnosti podľa skutočného stavu, prípadne počet prenajatých vecí; v prípade uzavretia zmluvy na viac ako 5 rokov, bude výmera pozemku spresnená geometrickým plánom a nájomná zmluva bude zapísaná do katastra nehnuteľností,
 - g) výšku nájomného za jednotku a výšku nájomného za celý predmet nájmu,
 - h) prepočet výšky nájomného podľa inflačného koeficientu stanoveného Štatistickým úradom SR k 1.1. príslušného kalendárneho roka (okrem výšky nájomného za jednotku nájmu do 1 eura za rok),
 - i) splatnosť nájomného, spôsob úhrady nájomného a účet prenajímateľa,
 - j) výhradu prenajímateľa na zmenu výšky nájomného v súlade s právnymi predpismi a so smernicami mesta z nich vyplývajúcich,
 - k) úroky z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania úhrady nájomného; vyúčtovanie minimálnej výšky úrokov z omeškania je stanovené v Zásadách o hospodárení s majetkom mesta Prievidza,
 - l) povinnosti nájomcu, najmä:
 - využívať majetok len na dohodnutý účel,
 - prenechať majetok do podnájmu len s predchádzajúcim písomným súhlasom

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 17 z 18

prenajímateľa,

- vykonávať stavebné úpravy len so súhlasom prenajímateľa a za podmienok uvedených v internej smernici IS č. 39 „Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza“,
- m) ustanovenie o nadobudnutí účinnosti dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta,
- n) dobu trvania nájmu, spravidla na dobu neurčitú,
- o) podmienky skončenia zmluvy a výpovednú lehotu,
- p) povinnosť nájomcu zabezpečiť všetky bezpečnostné, hygienické a protipožiarne opatrenia vyplývajúce z príslušných platných právnych predpisov.

4.5.3 V prenajatých priestoroch, v ktorých je odber energií zabezpečený prostredníctvom prenajímateľa, bude súčasťou nájomnej zmluvy dohoda o poskytnutí energií vrátane splátkového kalendára.

4.5.4 Odber elektrickej energie v prenajatých priestoroch je možný samostatným alebo podružným meraním. Pri samostatnom meraní je nájomca povinný najneskôr do 5 dní po uzavretí nájomnej zmluvy predložiť zmluvu na dodávku elektrickej energie uzavretú s dodávateľom elektriny.

4.5.5 Po nadobudnutí účinnosti nájomnej zmluvy sa o odovzdaní a prevzatí majetku – nebytových priestorov spíše zápis, v ktorom sa uvedú všetky dôležité údaje potrebné pre jeho prevádzku (napr. odpočty meračov, kľúče, určený komunikačný priestor, závady na majetku, revízne správy a pod.). Zápis podpisuje poverený zástupca prenajímateľa a nájomca. Zápis tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy.

5. ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

5.1 Doplnok č. 1 k IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č. 284/11 zo dňa 25.10.2011.

5.2 Smernica IS – 65 v znení jej Doplnku č. 1 nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia Mestským zastupiteľstvom v Prievidzi.

5.3 Doplnok č. 2 k IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č.4/2012 zo dňa 31.1.2012.

5.4 Smernica IS – 65 v znení jej Doplnku č. 2 nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia Mestským zastupiteľstvom v Prievidzi.


5.5 **Doplnok č. 3 k IS – 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza bol schválený uznesením Mestského zastupiteľstva č..... zo dňa**

5.6 **Smernica IS – 65 v znení jej Doplnku č. 3 nadobúda účinnosť dňom jeho schválenia Mestským zastupiteľstvom v Prievidzi**

6. Odkazy a poznámky

6.1 Súvisiace normy a predpisy:

- Zákon č. 182/93 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov
- Zákon č. 145/1995 Z. z. o správnych poplatkoch v znení neskorších predpisov

	Interná smernica Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza IS – 65	Vydanie č.: 4
		Výtlačok č.:
		Strana 18 z 18

- Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti v znení neskorších predpisov
- Občiansky zákonník
- Obchodný zákonník

6.2. Interné dokumenty

- IS – 66 Zásady hospodárenia s majetkom mesta Prievidza
- IS - 39 Pravidlá pre započítavanie nákladov vynaložených na zhodnotenie majetku mesta Prievidza

7. Rozdeľovník

- kancelária primátorky mesta
- kancelária prednostu MsÚ
- hlavný kontrolór mesta
- vedúci právnej kancelárie
- vedúci odborov MsÚ
- majetkové oddelenie MsÚ

8. Prílohy

- č. 1 – Východiskové minimálne ceny pozemkov pri prevode vlastníctva
- č. 2 – Východiskové minimálne ceny pri nájme pozemkov

	Vypracoval	Posúdil	Schválil
Meno a priezvisko	JUDr. Róbert Pietrik Mgr. Aneta Tarnóczyová	JUDr. Katarína Macháčková	Mestské zastupiteľstvo
Funkcia	vedúci právnej kancelárie referent právnej kancelárie	primátorka mesta	uznesením číslo
Dátum	2.3.2012	2.3.2012	
Podpis			