



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

Názov dokumentu:	VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE VEĽKÝ BIEL č. 3/2024 O URČOVANÍ CENY ZA PRENÁJOM A PREDAJ POZEMKOV A POSTUP PRI PREVODE POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE OBCE
Predkladá a prednesie:	Mgr. Robert Kádaši
Vypracoval:	Mgr. Robert Kádaši
Schválené dňa:	18.3.2024
Uznesenie:	301/2024
Vyvesené dňa:	22.3.2024
Zvesené dňa:	7.4.2024



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

VŠEOBECNÉ ZÁVÄZNÉ NARIADENIE OBCE VEĽKÝ BIEL

č. 3/2024

O URČOVANÍ CENY ZA PRENÁJOM A PREDAJ POZEMKOV

A POSTUP PRI PREVODE POZEMKOV VO VLASTNÍCTVE OBCE

Obec Veľký Biel v zmysle § 6 ods. 1 v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ďalej v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov, zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov,

vydáva

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 3 /2024

o určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Veľký Biel

§ 1

Úvodné ustanovenie

1. VZN upravuje podmienky predaja a zámeny pozemkov vo vlastníctve obce Veľký Biel (ďalej len obec), určenie ceny a spôsobu predaja a zámeny pozemkov právnickým a fyzickým osobám, ktoré prejavili záujem o tieto pozemky.
2. Podmienky prenajmania pozemkov vo vlastníctve obce a určenie ceny nájmu právnickým a fyzickým osobám, ktoré prejavili záujem o tieto pozemky.

§2

Vymedzenie pozemkov určených na predaj, zámenu a nájom

1. Na predaj sú určené pozemky, ktoré sú vo vlastníctve obce, ak obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Bieli prehlási daný pozemok za prebytočný a to za podmienok uvedených v tomto všeobecnom záväznom nariadení.
2. Z predaja sú vylúčené pozemky vo vlastníctve obce, na ktorých sú postavené ihriská, športoviská, pozemky, ktoré sú v bezprostrednej blízkosti a v okolí obecných objektov a cesty ako aj pozemky, ktoré sú určené na vybudovanie všeobecno-prospešných budov, priestorov a zariadení.
3. Obec predáva pozemky:
 - a) vlastníkom nehnuteľností, ktorí majú záujem o kúpu pozemku vo vlastníctve obce za účelom usporiadania vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti, ktorú dlhodobo užívajú alebo chcú užívať, a ktorá je susediacou nehnuteľnosťou s nehnuteľnosťou vo vlastníctve záujemcu,
 - b) iným záujemcom, ktorí prejavia záujem o kúpu pozemku vo vlastníctve obce.
4. Na zámenu pozemku bude možné poskytnúť pozemok vo vlastníctve obce za podmienky,



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

- že obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Bieli prehlási tento pozemok za prebytočný a zámenou pozemku obce vysporiada iný pozemok, ktorý bude slúžiť na vybudovanie všeobecno-prospešných budov, priestorov, zariadení alebo stavieb.
5. Na nájom bude možné poskytnúť pozemok vo vlastníctve obce za podmienok, že obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Bieli prehlási tento pozemok za dočasne prebytočný a v blízkej budúcnosti ho neuvažuje využívať pre potreby obce.
 6. Obec Veľký Biel pokladá za prebytočný majetok, ktorý obec nevyužívala v predchádzajúcich 12 mesiacov a neplánuje ho využívať nasledujúcich 6 mesiacov.
 7. Podmienkou pre zníženie kúpnej ceny oproti všeobecnej hodnote majetku pri prevodoch majetku obce z dôvodu osobitného zreteľa a podmienky zníženia nájomného pri nájmoch majetku obce z dôvodu hodného osobitného zreteľa je trvalý pobyt alebo sídlo žiadateľa v obci Veľký Biel.
 8. Dodržanie zásad hospodárnosti, efektívnosti a účelovosti sú rozhodujúcimi dôvodmi prevodu a nájmu nehnuteľnosti s malou výmerou a nízkou hodnotou alebo podporujúcu verejnoprospešný účel.

§3

Spôsoby a podmienky prevodu vlastníctva pozemkov vo vlastníctve obce

1. Predaj pozemku je možné realizovať v zmysle *zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí* formou:
 - a) v zmysle § 9a ods. 1 písm. a) prevod majetku na základe obchodnej verejnej súťaže,
 - b) v zmysle § 9a ods. 1 písm. b) dobrovoľnou dražbou (ďalej len "dražba"),
 - c) v zmysle § 9a ods. 1 písm. c) priamym predajom najmenej za cenu vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej v zmysle osobitného predpisu (znalecký posudok),
2. Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž, dražbu a ani priamy predaj pri prevode:
 - a) nehnuteľného majetku, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu,
 - b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojím umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
 - c) podielu majetku obce, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
 - d) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci
 - e) nehnuteľného majetku obce do vlastníctva registrovaného sociálneho podniku ako formy investičnej pomoci
3. Obec zverejní zámer predat' svoj majetok a jeho spôsob na svojej úradnej tabuli a na internetovej stránke obce. Ak ide o prevod v zmysle odseku 1 písm. a) a b), zverejní oznámenie v regionálnej tlači, ktoré musí obsahovať aspoň miesto, kde sú zverejnené podmienky obchodnej verejnej súťaže alebo dražby.
4. Predaj pozemku obchodnou verejnou súťažou sa vždy realizuje v prípade, ak všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom presiahne 40 000€. Podmienky obchodnej verejnej súťaže obec uverejní minimálne 15 dní pred uzávierkou na podávanie návrhov do obchodnej verejnej súťaže.
5. Na prevod majetku obce dražbou sa vzťahuje osobitný zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky a č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov.
6. Priamy predaj pozemku sa môže uskutočniť v prípade, ak všeobecná hodnota majetku stanovená znaleckým posudkom nepresiahne 40 000€.



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

7. Kúpu a predaj pozemkov vo vlastníctve obce alebo do vlastníctva obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo osobitne v každom prípade.

§4

Prevod majetku na základe obchodnej verejnej súťaže

1. Obchodná verejná súťaž je súťaž o predloženie najvhodnejšieho návrhu na uzavretie zmluvy. Cieľom obchodnej verejnej súťaže je vybranie najvhodnejšej ponuky na uzavretie zmluvy. Za týmto účelom vypracuje na každú verejnú súťaž samostatne obec Veľký Biel podmienky súťaže.
2. Podmienky obchodnej verejnej súťaže schvaľuje obecné zastupiteľstvo.
3. Prevod vlastníctva majetku obce Veľký Biel schvaľuje zastupiteľstvo obce, ak v podmienkach verejnej súťaže nebola určená požadovaná cena nehnuteľného majetku obce.
4. Na základe spracovaných podmienok obchodnej verejnej súťaže vyhlási obec v súlade s podmienkami súťaže, obchodnú verejnú súťaž na predaj konkrétneho nehnuteľného majetku. Zverejní výzvu na podanie návrhu na uzavretie kúpnej zmluvy.
5. Podmienky verejnej obchodnej súťaže musia zabezpečiť požiadavky na transparentnú nediskriminačnú súťaž a nesmú brániť vytvoreniu čestného súťažného prostredia.
6. Výzvu na podanie návrhov na uzavretie kúpnej zmluvy s podmienkami súťaže musí obec zverejniť na svojej úradnej tabuli, na webovom sídle obce a iným vhodným spôsobom, minimálne 15 dní pred uplynutím lehoty na podávanie návrhov kúpnej zmluvy do obchodnej verejnej súťaže. Počítanie lehôt sa v obchodnej verejnej súťaži riadi § 122 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého lehota začína plynúť nasledujúci deň po zverejnení výzvy na podávanie návrhov vrátane podmienok súťaže a končí sa v deň, ktorý je vyhlasovateľom určený ako posledný deň lehoty na predkladanie návrhov.
7. Podmienky uverejnené vo výzve obchodnej verejnej súťaže, vrátane časovej lehoty na predkladanie ponúk, schvaľuje obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Bieli prijatým uznesením.
8. Vo výzve obec uvedie najmä:
 - a) typ zmluvy, na ktorý má byť návrh zmluvy predložený,
 - b) kompletné a správne identifikačné údaje obce (obchodné meno, názov, adresa sídla, IČO, DIČ, kontaktné miesta, štatutár organizácie),
 - c) vymedzenie predmetu, ktoré musí byť jednoznačne identifikované, aby nemohlo dôjsť k zameniteľnosti nehnuteľnosti,
 - d) zásady ostatného obsahu zmluvy (výška zálohy, spôsob jej úhrady, spôsob úhrady kúpnej ceny, fakturačné, resp. iné podmienky),
 - e) určenie spôsobu a miesta podávania návrhu (písomne a to buď osobne, poštou, kuriérom v zalepenej obálke s označením „Obchodná verejná súťaž na ... - neotvárať“),
 - f) určenie lehoty, do ktorej možno podávať súťažné návrhy,
 - g) určenie lehoty na oznámenie účastníkom, ktorý návrh bol vybratý,
 - h) spôsob výberu najvhodnejšieho návrhu z predložených návrhov (hospodárnosť a efektívnosť využitia finančných prostriedkov),
 - i) právo zrušenia, resp. odvolania súťaže.
9. Návrhy do verejnej obchodnej súťaže sa predkladajú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Všetky návrhy podané do obchodnej verejnej súťaže obec zverejňuje do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na predkladanie návrhov po dobu minimálne 30 dní na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce.
10. Predkladanie návrhov na uzavretie kúpnej zmluvy zapíše výberová komisia určená obecným zastupiteľstvom do tabuľky s nasledovnými údajmi:
 - a) poradové číslo návrhu,
 - b) označenie navrhovateľa,



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

c) dátum a čas doručenia návrhu.

11. Obec prevedie svoj majetok záujemcovi, ktorý splní podmienky obchodnej verejnej súťaže, a ktorého návrh je najvýhodnejší.
12. Obec neprihliada k návrhom predloženým do obchodnej verejnej súťaže, ktoré nespĺnia podmienky obchodnej verejnej súťaže. Vylúčenie z obchodnej verejnej súťaže oznámi obec Veľký Biel záujemcovi spolu s odôvodnením v lehote do 30 dní od vyhodnotenia návrhov.
13. Obec Veľký Biel môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž, ak si to v podmienkach obchodnej verejnej súťaže vyhradila. Obec môže zrušiť obchodnú verejnú súťaž aj vtedy, ak sa podstatne zmenili okolnosti, za ktorých sa vyhlásila obchodná verejná súťaž alebo ak sa v priebehu obchodnej verejnej súťaže vyskytli výnimočné dôvody, pre ktoré nemožno od obce Veľký Biel požadovať, aby v obchodnej verejnej súťaži pokračovala, pričom o zrušení obchodnej verejnej súťaže rozhoduje obecné zastupiteľstvo nadpolovičnou väčšinou všetkých poslancov. Obec zruší obchodnú verejnú súťaž, ak obecné zastupiteľstvo neschváli prevod vlastníctva majetku.
14. Obec Veľký Biel je povinná bezodkladne upovedomiť všetkých záujemcov o zrušení obchodnej verejnej súťaže s uvedením odôvodnenia jej zrušenia. Informáciu o zrušení obchodnej verejnej súťaže spolu s odôvodnením obec Veľký Biel uverejňuje spôsobom, ktorým vyhlásila podmienky obchodnej verejnej súťaže.
15. Po zhodnotení predložených návrhov na uzavretie zmluvy, komisia spíše zápisnicu s uvedením dôvodu výberu, výsledkami hlasovania a podpismi členov výberovej komisie.
16. Určená výberová komisia posúdi návrhy kúpnych zmlúv v súlade so súťažnými podmienkami a ďalej postupuje v súlade s týmto VZN a na základe vyhodnotených návrhov odporučí obecnému zastupiteľstvu prijať konkrétny návrh na uzavretie zmluvy a prevod vlastníctva nehnuteľnosti alebo návrh na zrušenie súťaže.
17. Na základe prijatého uznesenia obecného zastupiteľstva vo Veľkom Bieli, starosta obce zabezpečí prevod nehnuteľného majetku vo vlastníctve obce víťaznému navrhovateľovi za podmienok stanovených v obchodnej verejnej súťaži a príslušného uznesenia obecného zastupiteľstva v zmysle Občianskeho zákonníka a tohto VZN. Nehnuteľnosť možno previesť až na základe úplne vyplatenej kúpnej ceny na účet obce v zmysle uzavretej kúpnej zmluvy.

§5

Prevod nehnuteľného majetku priamym predajom

1. Priamym predajom môže obec Veľký Biel realizovať len prevod vlastníctva svojho majetku, ktorého všeobecná hodnota stanovená znaleckým posudkom nie je vyššia ako 40 000,- EUR.
2. Obec Veľký Biel zverejní svoj zámer predat' majetok priamym predajom najmenej na 15 dní na svojej úradnej tabuli. Zároveň zverejní lehotu na doručenie cenových ponúk záujemcov. Táto lehota nesmie byť kratšia ako 30 dní a začína plynúť od zverejnenia zámeru na úradnej tabuli. Ponúkaná nehnuteľnosť musí byť jednoznačne identifikovaná tak, aby nebola zameniteľná s inou nehnuteľnosťou.
3. Priamy predaj majetku obce Veľký Biel nie je možné realizovať za cenu nižšiu, než je stanovená znaleckým posudkom.
4. Obec Veľký Biel nemôže previesť svoj majetok na osobu, ktorá je v obci: starostom, poslancom, členom štatutárneho orgánu právnickej osoby zriadenej alebo založenej obcou, zamestnancom obecného úradu, hlavným kontrolórom obce a blízkou osobou uvedených osôb (§ 116 Občianskeho zákonníka).
5. Priamy predaj majetku obce sa uskutočňuje v súlade s platnými právnymi predpismi, Zásadami hospodárenia majetku obce Veľký Biel, týmto VZN a prijatým uznesením obecného zastupiteľstva vo Veľkom Bieli.
6. Priamy predaj je predaj nehnuteľného majetku najmenej za cenu stanovenú znaleckým



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

- posudkom vypracovaným v zmysle osobitného predpisu, pričom znalecký posudok v deň schválenia prevodu nesmie byť starší ako 6 mesiacov.
7. Pod priamym predajom sa rozumie zmluvný prevod vlastníctva nehnuteľnosti vopred neurčenému budúcemu vlastníkovi do vlastníctva v zmysle podmienok stanovených zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a s týmto VZN.
 8. Harmonogram postupu priameho predaja:
 - zverejnenie zámeru predat' majetok formou priameho predaja musí byť preukázateľne zverejnený na úradnej tabuli a internetovej stránke obce aspoň 15 dní pred samotnou realizáciou,
 - obhliadka predávaného majetku obce bude zverejnená na úradnej tabuli v obci v dostatočnom časovom predstihu a to tak, aby sa vyhovelo všetkým potenciálnym záujemcom o kúpu majetku obce,
 - vyhodnotenie ponúk sa uskutoční na rokovaní najbližšieho obecného zastupiteľstva,
 - oznámenie vybraného návrhu /ponuky sa uskutoční písomnou formou najneskôr do 15 dní od rozhodnutia obecným zastupiteľstvom.
 9. Cenové ponuky na odkúpenie majetku obce sa doručujú cez elektronickú schránku alebo v listinnej podobe, ak záujemca nemá aktivovanú elektronickú schránku. Obec Veľký Biel zverejní do 10 pracovných dní od uplynutia lehoty na doručovanie cenových ponúk a to po dobu 30 dní na úradnej tabuli a na webovom sídle obce Veľký Biel.
 10. Podmienky priameho predaja majetku obce:
 - predaj majetku formou priameho predaja sa začína dňom zverejnenia zámeru na úradnej tabuli obce,
 - každý navrhovateľ môže predložiť najviac jeden návrh/ponuku. Ak podá navrhovateľ viac návrhov, budú všetky z priameho predaja vylúčené,
 - forma podávania návrhov je písomná,
 - navrhovatelia môžu meniť, dopĺňať svoje návrhy a odvolať ich do ukončenia lehoty na doručenie cenových ponúk,
 - vyhlasovateľ - obec vyhodnotí predložené návrhy /ponuky na najbližšom zasadnutí obecného zastupiteľstva obce,
 - vyhlasovateľ - obec písomne oboznámi navrhovateľov s výsledkom priameho predaja majetku obce po zasadnutí obecného zastupiteľstva,
 - vyhlasovateľ si vyhradzuje právo odmietnuť všetky predložené návrhy/ponuky, priamy predaj majetku obce zrušiť, meniť podmienky priameho predaja, ukončiť priamy predaj ako neúspešný alebo predĺžiť lehotu na predkladanie cenových ponúk, predĺžiť lehotu na vyhlásenie výsledkov priameho predaja (zmena podmienok sa vykoná spôsobom a prostriedkami tak ako bola vyhlásená),
 - záujemca má možnosť nahliadnuť do znaleckého posudku, ktorý sa nachádza na obecnom úrade obce Veľký Biel v úradných hodinách,
 - do priameho predaja nemožno zahrnúť návrh, ktorý sa predložil po lehote určenej v podmienkach priameho predaja,
 - navrhovatelia nemajú nárok na náhradu nákladov spojených s ich účasťou v rámci priameho predaja. Nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou na priamom predaji nevzniká ani účastníkovi, ktorý zvíťazil.
 11. Podmienky predaja:
 - vyhlasovateľ podmieňuje predaj majetku obce jeho schválením obecným zastupiteľstvom obce a určením minimálnej ceny za predávaný majetok,
 - cena za majetok obce bude uhradená najneskôr pri podpise zmluvy,
 - v prípade nedodržania stanovených lehôt zo strany víťaza (umiestneného na 1. mieste) možno majetok obce ponúknuť na odkúpenie záujemcovi, ktorý je nasledujúci po víťazovi v poradí určenom pri posudzovaní a vyhodnotení predložených návrhov/ponúk a to za ním navrhnutú cenu.
 12. Kritériá hodnotenia návrhov/ponúk:



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

- víťazom priameho predaja majetku obce bude navrhovateľ najvhodnejšej ponuky, ktorej bude pridané poradie č. 1. V poradí druhej najvhodnejšej ponuky sa priradí poradie č. 2. Takto sa bude postupovať aj pri ďalších ponukách, ktorým bude pridelené číslo v zmysle poradia (v prípade rovnakej ponúkanej ceny za majetok rozhoduje skorší termín podania návrhu). Účastníkom súťaže, ktorí v rámci priameho predaja majetku obce neuspeli (tzn. umiestnili sa na druhom a ďalších miestach), obec oznámi, že ich návrhy sa odmietli.

§6

Pri prevode majetku prevyšujúcu sumu 3000,- EUR podľa §4 a §5 je obec povinná dohodnúť kúpnu cenu najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenú znalcom, ktorý v deň schválenia nie je starší ako 9 mesiacov.

§7

Prevod nehnuteľného majetku ako prípad hodný osobitného zreteľa

1. Obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Bieli môže svojim prijatým uznesením mimo postupu ustanoveného v § 3 ods. 1 písm. a, b, c) tohto VZN rozhodnúť o prevode majetku obce na konkrétneho vlastníka v zmysle prípadu hodného osobitného zreteľa a to trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov v zmysle zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov. V tomto prípade obec Veľký Biel nie je povinná vykonať verejnú súťaž alebo priamy predaj.
2. Za prípady hodné osobitného zreteľa sa v súlade s § 9a ods. 15 písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov považujú najmä prevody majetku obce s nasledovným odôvodnením:
 - a) zámena nehnuteľnosti,
 - b) prevod nehnuteľnosti vo verejnom záujme,
 - c) prevod nehnuteľnosti zo zákona (rozhodnutie súdu, pozemkového úradu), prevod nehnuteľnosti do výmery 150m²,
 - d) ak obec ponúkne na predaj prebytočnú nehnuteľnosť, o ktorú nikto neprejaví záujem ani 12 mesiacov od zverejnenia ponuky na predaj,
 - e) ak poloha pozemku obce je taká, že nie je možný prístup na nehnuteľnosť iným spôsobom,
 - f) ak žiadateľ požiada o prilahlú plochu/nehnuteľnosť okolo stavby, ktorá je v jeho súkromnom vlastníctve, ak je pozemok pod stavbou v súkromnom vlastníctve a žiadateľ sa o tento pozemok dlhodobo stará, alebo ak pri vysporiadaní svojej nehnuteľnosti zistí, že sa jedná o pozemok vo vlastníctve obce,
 - g) iný prípad, ktorý bude definovaný a schválený obecným zastupiteľstvom vo Veľkom Bieli.
3. Pri prevode nehnuteľného majetku obce z dôvodu prípadu hodného osobitného zreteľa, o ktorom rozhodne obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Bieli prijatým uznesením trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný zreteľ musí byť riadne zdôvodnený, zámer previesť nehnuteľnosť týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej doby schvaľovania.
4. Pri prevode majetku z dôvodu hodného osobitného zreteľa je dôležité dodržanie zásad hospodárnosti, efektívnosti a účelovosti. Ako príklad je možné uviesť:



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

- ide o nepatrné výmery pozemkov, ktoré obec nemôže z objektívnych dôvodov využívať,
 - náklady na udržiavanie nevyužitého majetku (ročné, päťročné a pod.) sú vyššie ako cena, za ktorú by sa majetok dal previesť,
 - náklady spojené s iným spôsobom predaja by boli podstatne vyššie ako cena majetku,
 - vzhľadom na stav a polohu nehnuteľnosti nie je možný predaj ani za cenu podľa znaleckého posudku a je iba jeden záujemca s trvalým bydliskom v obci Veľký Biel,
 - z hľadiska zabezpečenia hlavných funkcií obce nie je hospodárne držať a prevádzkovať konkrétny majetok,
 - a podobné situácie.
5. Obec nie je povinná vykonať obchodnú verejnú súťaž a priamy predaj pri prevode:
- nehnuteľného majetku obce Veľký Biel, ktorý je obec povinná previesť podľa osobitného predpisu,
 - pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením tvorí neoddeliteľný celok,

§8

Prevod nehnuteľného majetku na základe zámeny nehnuteľností

1. Zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľnosti sa v odôvodnených prípadoch môžu realizovať aj na základe vzájomnej zámeny nehnuteľností.
2. Návrhy prevodov vlastníctva nehnuteľností zámenou obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Bieli posudzuje z hľadiska dôvodov hodných osobitného zreteľa (prioritný je verejný záujem), o ktorých rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov. Zámer previesť nehnuteľnosť týmto spôsobom je obec povinná zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a internetovej stránke pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej doby schvaľovania.
3. V prípade zámeny nehnuteľností, súčasťou dokumentácie pre rokovanie obecného zastupiteľstva môžu byť aj vypracované znalecké posudky na určenie všeobecnej hodnoty zamieňaných nehnuteľností v zmysle osobitného predpisu. Znalecké posudky pre daný účel zabezpečuje obec, pričom v deň schvaľovania prevodu zámenou nesmú byť staršie ako šesť mesiacov. Náklady vynaložené na vypracovanie znaleckého posudku potrebného na realizáciu prevodu vlastníctva nehnuteľnosti konkrétnemu budúcnemu vlastníkovi sú na ťarchu žiadateľa.
4. V prípade vzájomnej zámeny nehnuteľností, s nerovnakými hodnotami určenými znaleckými posudkami, sa vykoná vzájomné finančné vysporiadanie a to na základe hodnôt určených znaleckými posudkami. Vzájomné finančné vysporiadanie sa nemusí vykonať, ak je rozdiel hodnôt zamieňaných nehnuteľností v prospech obce a dôjde k obojstrannej dohode.
5. Ak touto časťou zásad nie je upravená niektorá problematika vzájomnej zámeny nehnuteľností, tak pre takéto prípady sa primerane použijú príslušné ustanovenia určené pre ostatné spôsoby zmluvných prevodov nehnuteľností.
6. Zamieňajúci, obec Veľký Biel, je povinný dať na vlastné náklady spracovať právoplatný a úradne overený geometrický plán, v zmysle ktorého bude zamieňať predmetné nehnuteľnosti. Náklady na zavkladovanie zámennej zmluvy znáša zamieňajúci v plnej výške. V prípade, že iniciátorom na zámenu nehnuteľností nie je obec, povinnosť spracovať geometrický plán, náklady, správne poplatky súvisiace s návrhom na vklad a znalecké posudky znáša druhá zmluvná strana žiadateľ.



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

§9

Stanovenie sadzby - určenie všeobecnej hodnoty na odpredaj nehnuteľnosti

1. Stanovenie minimálnej ceny predaja pozemku sa určuje nasledovne:
Stavebné pozemky zasiet'ované pod RD100EUR
Stavebné pozemky pri RD nevysporiadané, register KN-C80EUR
Stavebné pozemky pri RD nevysporiadané, register KN-E70EUR
Stavebné pozemky - úzke pásy nescelené s možnosťou zasiet'ovania.....40EUR
Stavebné pozemky - úzke pásy nescelené bez inžinierskych sietí.....30EUR
2. Kupujúci na vlastné náklady musí dať spracovať právoplatný a úradne overený geometrický plán, v zmysle ktorého bude odkupovať predmetnú nehnuteľnosť.
3. Kupujúci pri prevode pozemku je povinný uhradiť cenu na účet obce. Náklady na návrh na vklad kúpnej zmluvy znáša kupujúci v plnej výške.
4. Zmluva, ktorá sa uzatvára v súvislosti s prevodom nehnuteľnosti (kúpna zmluva, zámenná zmluva) alebo prenájomom nehnuteľnosti je povinne zverejňovanou zmluvou. Povinne zverejňovaná zmluva sa zverejňuje na internetovej stránke obce a centrálnom registri zmlúv v zmysle platnej legislatívy, pričom nadobúda účinnosť dňom nasledujúcim po jej zverejnení.

§10

Prenájom nehnuteľnosti a pozemkov (majetku) vo vlastníctve obce

1. Všeobecná hodnota nájmu je stanovená znaleckým posudkom, ktorý v deň schvaľovania nájmu nie je starší ako 9 mesiacov a v úhrne za celé obdobie nájmu prevyšuje sumu 7 500,- EUR. Pri stanovení ceny nájmu je potrebné rozlišovať, či ide o pozemky, ktoré sa nachádzajú v zastavanom území obce v intraviláne alebo ide o prenájom pozemkov, ktoré sa nachádzajú mimo zastavaného územia obce v extraviláne a je potrebné posúdiť účel ich využitia. Hodnota nájomného prenájomá spoluvlastníkom predmetu sa rozpočíta podľa veľkosti ich podielov, ak veľkosti podielov nie sú určené alebo ich nemožno určiť, považujú sa za rovnaké.
2. Minimálna cena nájmu pozemkov sa určuje najviac na 5 rokov od vyhlásenia platnosti tohto VZN, a to nasledovne:
 - a) cena nájmu za užívanie pozemkov v extraviláne obce na poľnohospodárske účely je:
2023-2027 125 EUR za ha,
2028-2032 150 EUR za ha,
 - b) cena nájmu ostatných pozemkov, ktoré sú prenájomá na podnikateľské účely, okrem poľnohospodárskych činností alebo ide o nájom za užívanie pozemkov na záhradkárske a rekreačné účely, sa v prípade potreby schváli samostatným uznesením obecného zastupiteľstva vo Veľkom Bieli.
3. Pri nájme majetku obce z dôvodu prípadov hodného osobitného zreteľa, o ktorých obecné zastupiteľstvo vo Veľkom Bieli prijatým uznesením rozhodne trojpäťtinovou väčšinou všetkých poslancov, musí byť osobitný zreteľ riadne zdôvodnený a nájomcovi sa určia podmienky nájmu. Zámer prenajať majetok obce týmto spôsobom, a všeobecnú hodnotu nájomného, je obec povinná zverejniť na úradnej tabuli, na webovom sídle a iným vhodným spôsobom najmenej 15 dní pred schvaľovaním obecným zastupiteľstvom na svojej úradnej



Obec Veľký Biel

Obecný úrad, Železničná 76, 900 24 Veľký Biel, okres Senec

- tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby schvaľovania.
4. Obec prenajme pozemky na dobu určitú maximálne s dobou nájmu na päť rokov s výnimkou pozemkov prenajatých na poľnohospodárske účely, kde nájmná zmluva môže byť uzatvorená maximálne na dobu 10 rokov.
 5. V nájomnej zmluve na dobu určitú nemožno dojednať opciu, na základe ktorej zmluva uzavretá na dobu určitú trvá aj po uplynutí tejto doby.
 6. Predĺženie nájomných zmlúv schvaľuje obecné zastupiteľstvo uznesením.
 7. Nájmné zmluvy s dobou nájmu dlhšou ako 2 roky musia obsahovať inflačnú doložku a indexáciu nájomného.
 8. Obec je povinná prenajať majetok obce do nájmu nájomcovi najmenej za také nájmné, za aké sa v tom čase a na tom mieste obvykle prenajímajú do nájmu na dohodnutý účel rovnaké alebo porovnateľné nehnuteľnosti, s výnimkou ustanovenou zákonom (napr. zákon č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov), alebo ustanovení tohto VZN. Ak obec Veľký Biel nemá k dispozícii porovnateľné údaje o výške nájomného za nehnuteľnosť, výška nájomného sa určí na základe znaleckého posudku, ktorý si dá obec vypracovať.
 9. Obec uzatvorí s nájomcom nájmnú zmluvu v zmysle prijatého uznesenia obecného zastupiteľstva, kde budú určené konkrétne podmienky prenájmu nehnuteľnosti. Nájmnú zmluvu nie je obec povinná dať zapísať na kataster nehnuteľnosti.

§11

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Návrh VZN o určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Veľký Biel č. 3/2024 bol vyvesený na pripomienkovanie občanom dňa 1.3.2024
2. VZN o určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Veľký Biel č. 3/2024 bolo schválené obecným zastupiteľstvom vo Veľkom Bieli dňa 18.3.2024 uznesením č. 301 /2024.
3. VZN č.3/2024 o určovaní ceny za prenájom a predaj pozemkov a postup pri prevode pozemkov vo vlastníctve obce Veľký Biel nadobúda účinnosť 15 dní od schválenia.

.....
Ing. Peter Fülöp, PhD.
starosta obec