

# M E S T O   M A L A C K Y

Mestské zastupiteľstvo v Malackách v súlade s ustanovením § 6 a § 11 ods. 4 písm. g/ zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a § 9 ods. 2 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov vydáva toto

## **všeobecne záväzné nariadenie**

**č. 3/2006**

### **o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku Mesta Malacky**

#### **§ 1**

##### **Úvodné ustanovenie**

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) upravuje spôsob a podmienky zmluvného prevodu vlastníctva nehnuteľného a hnutel'ného majetku Mesta Malacky na iné fyzické alebo právnické osoby (ďalej len predaj).

#### **Časť I.**

##### **VŠEOBECNÉ USTANOVENIA**

#### **§ 2**

##### **Predmet predaja**

1. Predmetom predaja podľa tohto VZN sú nehnuteľné a hnutel'né veci, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Malacky (ďalej len mesto) podľa osobitných predpisov.<sup>1/</sup>
2. Predmetom prevodu vlastníctva nemôžu byť:
  - a) veci, na ktoré sa vzťahujú predpisy upravujúce reštitučné nároky<sup>2/</sup>, a to po dobu, po ktorú tieto nároky na ich vydanie trvajú
  - b) byty, ktoré sú predmetom prevodu podľa osobitných predpisov.<sup>3, 4/</sup>
  - c) nehnuteľnosti, ktoré slúžia verejným záujmom

#### **§ 3**

##### **Obchodná verejná súťaž**

1. Prevod vlastníctva nehnuteľného a hnutel'ného majetku mesta sa uskutočňuje formou obchodnej verejnej súťaže (ďalej len verejná súťaž), s výnimkami uvedenými v § 7 a § 10 tohto nariadenia.
2. Realizáciu verejnej súťaže zabezpečuje stála majetková komisia pre verejnú súťaž (ďalej len komisia). Komisia je stály orgán Mestského zastupiteľstva v Malackách (ďalej len mestské zastupiteľstvo). Členov komisie menuje mestské zastupiteľstvo z poslancov a pracovníkov Mestského úradu Malacky na návrh primátora. Komisia má minimálne 5 členov.
3. Východiskom pre určenie ceny nehnuteľných a hnutel'ných vecí bude cena určená na základe znaleckého posudku.
4. Mestské zastupiteľstvo pre verejnú súťaž má právo určiť ako východiskovú cenu viacnásobok ceny určenej znaleckým posudkom s prihliadnutím na vybavenosť, atraktivitu prostredia a výhodnosť polohy predávanej nehnuteľnosti.
5. Cena nehnuteľných a hnutel'ných vecí je viazaná výsledkom verejnej súťaže.

## Časť II.

### POSTUP PRI PREDAJI NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA - STAVBY

#### § 4

##### Príprava a vyhlásenie verejnej súťaže

1. Mestský úrad z vlastného podnetu alebo z podnetu tretích osôb predkladá návrh na predaj nehnuteľného majetku mesta na schválenie mestskému zastupiteľstvu po prerokovaní v príslušných komisiách mestského zastupiteľstva.
2. Mestský úrad ako podklady k návrhu na predaj zabezpečí:
  - doklad o vlastníctve nehnuteľnosti
  - charakter nehnuteľnosti
  - znalecký posudok
  - snímku z katastrálnej mapy
  - návrh súťažných podmienok.
3. Po schválení návrhu na odpredaj konkrétneho nehnuteľného majetku mesta mestským zastupiteľstvom, primátor mesta vyhlási verejnú súťaž prostredníctvom mestského úradu v jednom celoštátnom denníku, v miestnej tlači a na webovej stránke mesta najmenej 30 dní pred verejnou súťažou. Vyhlásenie verejnej súťaže obsahuje:
  - označenie vlastníka a jeho adresa
  - vymedzenie predmetu verejnej súťaže
  - prípadné ťarchy a záväzky spojené s predmetom verejnej súťaže
  - východiskovú cenu, ktorá je zároveň najnižším podaním
  - najvhodnejší účel využitia v súlade so záujmami mesta
  - termín poskytovania súťažných podmienok a výšku účastníckeho poplatku
  - výšku a formu zábezpeky
  - termín na predloženie súťažného návrhu

- požiadavku na predloženie potrebných dokladov identifikujúcich účastníka
- kritériá, ktoré sa použijú na vyhodnotenie súťažných návrhov
- platobné podmienky
- termín na oznámenie výsledku verejnej súťaže
- práva, ktoré si mesto vyhradzuje
- ďalšie podmienky verejnej súťaže.

4. Mestské zastupiteľstvo pri rozhodovaní o vyhlásení verejnej súťaže schváli kritériá, ktoré sa použijú na vyhodnotenie súťažných návrhov.

#### § 5

##### Účastnícky poplatok a zábezpeka

1. Záujemcovia o kúpu sú povinní zaplatiť účastnícky poplatok za účasť vo verejnej súťaži vo výške 1.000.- Sk za každý samostatný predmet verejnej súťaže. Účastnícky poplatok sa záujemcom o kúpu nevracia.
2. Záujemcovia o kúpu, ktorí predložia súťažné návrhy na kúpu nehnuteľnosti, sú povinní do termínu určeného vo vyhlásení verejnej súťaže zložiť finančnú zábezpeku na účet mesta vo výške 10 % z východiskovej ceny.
3. Ak záujemca o kúpu nehnuteľnosti nezíska vo verejnej súťaži právo kúpy nehnuteľnosti, zábezpeku mu mestský úrad vráti v termíne do 10 dní odo dňa rozhodnutia vo veci. Zábezpeka nepodlieha úročeniu.
4. Ak záujemca o kúpu nehnuteľnosti získa právo kúpy nehnuteľnosti, zábezpeka na nehnuteľnosť sa nevracia a bude započítaná ako preddavok kúpnej ceny pri uzatváraní kúpnej zmluvy.
5. Ak záujemca o kúpu nehnuteľnosti získa právo na kúpu nehnuteľnosti schválením predaja mestským zastupiteľstvom a z dôvodov na jeho strane od kúpy

nehnutelnosti odstúpi, zábezpeka sa nevracia.

## § 6

### Realizácia verejnej súťaže

1. Komisia pre verejnú súťaž sa pri svojej činnosti riadi rokovacím poriadkom, ktorý tvorí prílohu tohto VZN.
2. Po termíne uzávierky súťažných návrhov komisia vyhodnotí súťažné návrhy podľa stanovených kritérií a predloží mestskému zastupiteľstvu najvhodnejší z predložených návrhov.
3. Ak mestské zastupiteľstvo schváli predaj a kúpnu cenu predávanej nehnuteľnosti, uloží mestskému úradu pripraviť kúpnu zmluvu s úspešným záujemcom.
4. V prípade, že komisia na základe hodnotenia kritérií určí, že ani jeden zo súťažných návrhov nie je vyhovujúci, skončí sa verejná súťaž bez výberu víťazného súťažného návrhu.
5. Mestské zastupiteľstvo môže zrušiť verejnú súťaž alebo zmeniť zverejnené súťažné podmienky, ak si toto právo vyhradilo v súťažných podmienkach.
6. Výsledok účastníkom verejnej súťaže oznámi komisia písomne, najneskôr do 10 dní odo dňa schválenia predaja mestským zastupiteľstvom, príp. od zrušenia verejnej súťaže.
7. Komisia realizuje v zásade jednokolové ponukové konanie. Dvojkolové ponukové konanie realizuje v prípadoch určených týmto VZN alebo v prípade, ak je predpoklad, že vzhľadom na charakter nehnuteľnosti (napr. poloha nehnuteľnosti, účel použitia nehnuteľnosti a pod.) sa druhým kolom ponukového konania dosiahne výhodnejší predaj nehnuteľnosti.
8. Pri jednokolovom ponukovom konaní komisia po termíne uzávierky písomných ponúk vyhodnotí výsledky ponukového konania a mestskému zastupiteľstvu odporučí predaj nehnuteľnosti tomu zo záujemcov, ktorý ponúkol najvyššiu kúpnu cenu, pričom prihliada i na účel ďalšieho využitia nehnuteľnosti.
9. V prípade predloženia minimálne dvoch ponúk s rovnakou výškou kúpnej ceny v prvom kole ponukového konania vyhlási komisia druhé kolo ponukového konania.
10. Na účasť v druhom kole ponukového konania komisia vyzve záujemcov z prvého kola ponukového konania, ktorých vyhodnotila ako záujemcov s najvyššou rovnakou ponukou kúpnej ceny. Záloha na nehnuteľnosť, ktorú títo záujemcovia o kúpu zložili pri prvom kole ponukového konania, sa im v tomto prípade nevráti a bude slúžiť ako záloha na nehnuteľnosť pre druhé kolo ponukového konania. Záujemcom o kúpu nehnuteľnosti, ktorí do druhého kola ponukového konania nepostúpia, sa záloha na nehnuteľnosť vráti v zmysle § 5 ods. 3 tohto VZN.
11. V druhom kole ponukového konania komisia vyhodnotí ako úspešného toho zo záujemcov, ktorý ponúkol najvyššiu kúpnu cenu nehnuteľnosti, a odporučí mestskému zastupiteľstvu nehnuteľnosť predaj tomuto záujemcovi.
12. Ak budú v druhom kole ponukového konania záujemcovia o kúpu nehnuteľnosti, ktorí ponúknu rovnakú výšku kúpnej ceny, komisia predloží vec na rozhodnutie mestskému zastupiteľstvu.
13. Pri realizácii dvojkolového ponukového konania v prípade, ak je predpoklad, že druhým kolom ponukového konania sa dosiahne výhodnejší predaj

nehnutelnosti, primerane sa použijú ustanovenia § 6 ods. 7 – 12 tohto VZN.

14. V prípade neúspešného ponukového konania môže komisia, pokiaľ sa vzhľadom na charakter predávanej nehnuteľnosti nerozhodne opakovať ponukové konanie, navrhnúť predaj mestského majetku priamo konkrétne určenému záujemcovi.

## § 7

### **Priamy predaj nehnuteľného majetku mesta - stavieb**

1. Predmetom priameho predaja môže byť: stavba vo vlastníctve mesta, ktorú užíva výlučne jeden nájomca
2. Pri podaní žiadosti o kúpu konkrétneho nehnuteľného majetku mesta – stavby treťou osobou – žiadateľom, komisia posúdi, či uplatní postup podľa § 4 - § 7 tohto VZN alebo navrhne predaj nehnuteľný majetok mesta priamo žiadateľovi.
3. Oprávnenou osobou na podanie žiadosti o kúpu konkrétneho nehnuteľného majetku je fyzická alebo právnická osoba.
4. V prípade, že mesto uzavrelo s fyzickou alebo právnickou osobou zmluvu o zriadení predkupného práva v zmysle uznesenia mestského zastupiteľstva a rozhodne sa stavbu predaj, je povinné ponúknuť ju ku kúpe najprv oprávnenému z predkupného práva na základe písomnej ponuky s uvedením ceny v zmysle odst. 5 tohto §-u. Svojou ponukou je mesto viazané po dobu 2 mesiacov. Ak nedôjde v tejto lehote k uzavretiu písomnej kúpnej zmluvy, predkupné právo zaniká a uplatní sa postup určený v § 4 - § 7 tohto VZN.
5. Vlastníctvo sa prevádza za cenu minimálne vo výške znaleckého posudku. Mestské zastupiteľstvo má

právo určiť viacnásobok ceny znaleckého posudku s prihliadnutím na vybavenosť, atraktivitu prostredia a výhodnosť polohy predávanej nehnuteľnosti.

6. Po schválení predaja nehnuteľného majetku mestským zastupiteľstvom vypracuje mestský úrad návrh kúpnej zmluvy.

## Časť III.

### **POSTUP PRI PREDAJI VOĽNÝCH BYTOV VO VLASTNÍCTVE MESTA**

## § 8

1. Podľa tohto VZN sa realizuje predaj bytov, ktoré nie sú obývané, t.j. voľných bytov.
2. Pri predaji bytov do vlastníctva doterajším nájomcom platí osobitné VZN<sup>47</sup>.
3. Pri predaji voľných bytov sa uplatní postup určený v § 3 - § 7 tohto VZN.

## Časť IV.

### **POSTUP PRI PREDAJI NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA - POZEMKY**

## § 9

1. Pri predaji pozemkov vo vlastníctve mesta sa primerane použijú ustanovenia § 3 - § 7 tohto VZN.
2. Po schválení predaja pozemku za účelom výstavby mestským zastupiteľstvom konkrétnemu záujemcovi (s výnimkou pozemkov určených na výstavbu rodinných a bytových domov a rekreačných chát) je mestský úrad povinný pripraviť návrh zmluvy

o uzavretí budúcej kúpnej zmluvy, ktorou:

- a) zaviazhe kupujúceho zaplatiť ku dňu podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve formou preddavku 80 % kúpnej ceny
- b) zaviazhe kupujúceho, že začne na pozemku s výstavbu, za účelom ktorej sa pozemok predáva, najneskôr do 12 mesiacov odo dňa podpísania zmluvy o budúcej kúpnej zmluve. V prípade nesplnenia tejto podmienky z dôvodov na strane kupujúceho zanikne nárok kupujúceho na uzavretie kúpnej zmluvy a mesto vráti kupujúcemu vyplatenú časť kúpnej ceny okrem finančnej zábezpeky, ktorá tvorí 10 % z kúpnej ceny
- c) v zmluve o budúcej kúpnej zmluve pre účely stavebného konania vysloví mesto súhlas so začatím výstavby na pozemku
- d) pre prípad, že kupujúci bude chcieť predať rozostavanú stavbu počas výstavby, zaviazhe sa túto prednostne ponúknuť na predaj mestu
- e) zaviazhe kupujúceho, že ukončí na pozemku výstavbu, za účelom ktorej sa pozemok predáva najneskôr do 36 mesiacov odo dňa nadobudnutia právoplatnosti stavebného povolenia. V prípade nesplnenia tejto podmienky z dôvodov nezavinených predávajúcim si mesto vyhradí právo rozhodnúť o ďalšom nakladaní s pozemkom na základe rozhodnutia mestského zastupiteľstva. Pre tento prípad sa dohodne zmluvná pokuta vo výške 10% z kúpnej ceny pozemku, pričom sa táto suma odpočíta z uhradeného preddavku kúpnej ceny, čím sa zvýši o túto čiastku doplatok kúpnej ceny
- f) ak kupujúci neukončí stavbu ani za ďalších 6 mesiacov, mesto si v zmluve vyhradí právo odstúpiť od zmluvy a rozhodnúť o naložení so

stavbou na pozemku, alebo bude požadovať uvedenie pozemku do pôvodného stavu, alebo sa rozhodne odkúpiť rozostavanú investíciu za cenu určenú znaleckým posudkom.

3. Mestský úrad do 60 dní odo dňa doručenia právoplatného rozhodnutia o kolaudácii stavby a jej porealizačného zamerania pripraví návrh kúpnej zmluvy, ktorý predloží na podpis zmluvným stranám. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností predloží mesto po uhradení zvyšku kúpnej ceny.

## § 10

### Priamy predaj - pozemkov

1. Predmetom priameho predaja môžu byť:
  - a) pozemky, na ktorých je postavená stavba vo vlastníctve tretej osoby
  - b) priľahlé pozemky pri stavbách uvedených v bode a)
  - c) pozemky pod rekreačnými chatami a ich nevyhnutných častí
  - d) pozemky v záhradkárskych osadách
  - e) pozemky určené územným plánom na výstavbu priemyselných zón a priemyselných parkov
  - f) pozemky určené na výstavbu obchodných centier, reštaurácií a iných zariadení slúžiacich na podnikateľské účely.
2. Oprávnenou osobou na podanie žiadosti o kúpu konkrétneho nehnuteľného majetku je fyzická alebo právnická osoba, ktorá je vlastníkom stavby na pozemku podľa ods. 1 písm. a/ a d/ tohto §-u.
3. Vlastníctvo sa prevádza za cenu minimálne vo výške znaleckého posudku. MsZ má právo určiť vyššiu cenu s prihliadnutím na atraktivitu prostredia a výhodnosť polohy predávanej nehnuteľnosti

4. V prípadoch hodných osobitného zreteľa má mestské zastupiteľstvo právo individuálne stanoviť kúpnu cenu za odpredaj pozemkov uvedených v ods. 1 písm. a/ a d/ tohto §-u. Individuálne stanovenie kúpnej ceny nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Na prijatie uznesenia je potrebný súhlas trojpäťinovej väčšiny prítomných poslancov.
5. Po schválení predaja nehnuteľného majetku mestským zastupiteľstvom, vypracuje mestský úrad návrh kúpnej zmluvy.

### **§ 11**

#### **Zúžená verejná súťaž**

1. Predmetom zúženej verejnej súťaže môžu byť:
  - a) pozemky ohraničené inými pozemkami vo vlastníctve fyzických osôb alebo právnických osôb bez možnosti prístupu ďalších osôb
  - b) pozemky, resp. časti pozemkov susediace s pozemkami vo vlastníctve fyzických osôb alebo právnických osôb, ktoré vzhľadom na výmeru alebo prístup sú využiteľné len týmito osobami.
2. Oprávnenými osobami sú fyzické alebo právnické osoby:
  - a) vlastníci pozemkov, ktorými je pozemok uvedený v ods. 1 písm. a) tohto §-u ohraničený
  - b) vlastníci susediacich pozemkov uvedených v ods. 1 písm. b) tohto §-u.
3. Pri zúženej verejnej súťaži sa uplatňujú tieto zásady:
  - a) mesto vyhlási zúženú verejnú súťaž pre osoby uvedené v ods. 2 tohto §-u
  - b) primerane sa použijú ustanovenia § 3 - § 7 tohto VZN
  - c) pokiaľ o pozemok prejaví záujem len jeden záujemca, mesto uzatvorí kúpnu zmluvu s ním za cenu vo výške východiskovej ceny

- d) pokiaľ oprávnené osoby prejavia záujem o kúpu pozemku do podielového spoluvlastníctva na spoločné užívanie, mesto uzatvorí s nimi kúpnu zmluvu za cenu stanovenú vo výške východiskovej ceny.

### **Časť V.**

#### **ZÁMENA NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU**

### **§ 12**

1. Usporiadanie majetku mesta sa môže uskutočniť i formou zámennej zmluvy s fyzickou alebo právnickou osobou. Zámena nehnuteľností sa po dohode zmluvných strán môže realizovať bez finančného vyrovnania alebo s finančným vyrovnaním. Pri oceňovaní zamieňaných nehnuteľností sa bude vychádzať zo znaleckého posudku pri použití rovnakej metodiky oceňovania .
2. Návrh na zámenu nehnuteľností predkladá po odbornom posúdení mestský úrad na schválenie mestskému zastupiteľstvu po prerokovaní v príslušných komisiách mestského zastupiteľstva.

### **Časť VI.**

#### **PREDAJ HNUTEĽNÉHO MESTSKÉHO MAJETKU**

### **§ 13**

1. Hnuteľné veci nachádzajúce sa v nehnuteľnosti určenej na predaj je možné odpredať kupujúcemu na základe vzájomnej dohody. V opačnom prípade je správca, resp. vlastníč povinný naložiť s predmetnými hnuteľnými vecami v zmysle platných vnútorných predpisov.

2. Na zmluvný predaj hnutelných vecí, ktorých zostatková hodnota je vyššia ako 50.000,- Sk a nie sú predmetom predaja podľa ods. 1 tohto §, sa primerane použijú ustanovenia § 4 - § 7 tohto VZN.

## Časť VII.

### ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

#### § 14

#### Zrušovacie ustanovenie

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené uznesením mestského zastupiteľstva č. 109/2006 zo dňa 28. 09. 2006 a nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

---

<sup>1/</sup> zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov

<sup>2/</sup> napr.

zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v znení neskorších predpisov

zákon č. 503/2003 Z. z. o navrátení vlastníctva k pozemkom

<sup>3/</sup> zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

<sup>4/</sup> VZN č. 2/1996 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

RNDr. Jozef Ondrejka  
primátor mesta Malacky