

ZÁSADY
PREVODU NEHNUTEĽNOSTÍ (POZEMKOV) VO VLASTNÍCTVE
MESTA NOVÁ DUBNICA
(Úplné znenie s Dodatkami č. 1, 2 a 3)

Článok 1

Úvodné ustanovenia

1. Odpredaj nehnuteľností (pozemkov) vo vlastníctve mesta Nová Dubnica fyzickej alebo právnickej osobe musí byť v súlade :
 - a) so Zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov,
 - b/ so Zásadami hospodárenia s majetkom mesta Nová Dubnica,
 - b) s týmito Zásadami,
2. Nehnuteľnosťou v zmysle týchto Zásad je akýkoľvek pozemok vo vlastníctve mesta Nová Dubnica.
3. Tieto Zásady platia pre všetkých zamestnancov mesta, ktorí zabezpečujú prevod pozemkov vo vlastníctve mesta.

Článok 2

Účel Zásad

1. Účelom týchto Zásad je :
 - a) určiť spôsoby prevodu pozemkov vo vlastníctve mesta Nová Dubnica na fyzické alebo právnické osoby
 - b) určiť podmienky prevodu
 - c) určiť kritériá pri stanovení kúpnej ceny
 - d) stanovenie minimálnej kúpnej ceny pri prevode pozemkov

Článok 3

Prevod vlastníctva majetku mesta (pozemkov)

1. Prevody majetku mesta na iné právnické a fyzické osoby sa uskutočňujú zmluvne.
2. Pod zmluvným prevodom vlastníctva nehnuteľnosti sa rozumie uzatvorenie kúpnej alebo zámennej zmluvy, ktoré musia mať vždy písomnú formu a zákonom predpísané náležitosti.
3. Prevod vlastníctva majetku mesta sa vykonáva:
 - a) na základe obchodnej verejnej súťaže (postup podľa Obchodného zákonníka)
 - b) dražbou (podľa zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v z.n.p.)
 - c) priamym predajom najmenej za cenu podľa osobitného predpisu (Vyhl. MSp SR č. 492/2004 Z. z. v z.n.p. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku)
4. Z priameho predaja je vylúčený predaj pozemkov v hodnote prevyšujúcej 40 000 € (1 205 040 Sk).

Článok 4

Podmienky prevodu nehnuteľností

1. Prevody nehnuteľného majetku mesta podliehajú vždy schváleniu mestským zastupiteľstvom.
2. Pri predajoch podľa Článku 3 ods. 3 sa musí uverejniť zámer a spôsob predaja majetku na miestach :
 - a) na úradnej tabuli
 - b) na internetovej stránke mesta
 - c) v regionálnej tlači
3. Pri obchodnej verejnej súťaži a dražbe musí oznámenie, zverejnené na miestach podľa ods. 2 tohto článku, uvádzať aspoň miesto zverejnenia podmienok. Podmienky verejnej obchodnej súťaže musia byť zverejnené min. na 15 dní pred uzávierkou podávania súťažných návrhov, pri priamom predaji najmenej na 15 dní.
4. Bezodplatný prevod majetku mesta (darovanie) je neprípustný, ak osobitný predpis neustanovuje inak.
5. Mesto nemôže previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom na fyzickú osobu, ktorá je v meste :
 - a) primátorom,
 - 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 tomto odseku pod písmenami a) až f).
6. 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 odseku 5 tohto článku, to neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je mesto alebo v ktorej má obec obchodný podiel.
7. Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel pozemku, ktorý je v majetku mesta, ponúkne sa tento najskôr ostatným spoluvlastníkom.
8. Ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel k pozemku, ku ktorému sa viaže predkupné právo, ponúkne mesto tento spoluvlastnícky podiel tomu, kto má predkupné právo a to za podmienok, za ktorých bude inak uskutočnený prevod tohto podielu, najmä výsledkov verejnej obchodnej súťaže, dobrovoľnej dražby alebo priameho predaja.
9. Ustanovenia uvedené v Článku 3 ods. 3 a v odsekoch 2 a 3 tohto článku a sa nepoužijú pri prevode majetku mesta podľa § 9a ods. 8 zákona 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov :
 - a) nehnuteľného majetku, ktorý je mesto povinné previesť podľa osobitného predpisu alebo ktorým sa realizuje právo na prednostný prevod podľa osobitného predpisu (zákon 182/1993 Z. z.)
 - b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane príľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
 - c) podielu majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
 - d) pri prevodoch majetku mesta z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov, pričom osobitný

zreteľ musí byť zdôvodnený; zámer previesť majetok týmto spôsobom je mesto povinné zverejniť najmenej 15 dní pred schvaľovaním prevodu mestským zastupiteľstvom na svojej úradnej tabuli a na svojej internetovej stránke, pričom tento zámer musí byť zverejnený počas celej tejto doby

Článok 5

Kritériá pri stanovení kúpnej ceny

1. Cena podľa znaleckého posudku - ak je vypracovaný. Kúpna cena nemôže byť nižšia ako cena podľa znaleckého posudku. Znalecký posudok nesmie byť v deň schválenia v MsZ starší ako 6 mesiacov.
2. Druh pozemku podľa katastra nehnuteľností :
 - a) orná pôda (kód katastra nehnuteľností 2)
 - b) záhrada (kód 5)
 - c) ovocný sad (kód 6)
 - d) trvalý trávny porast (kód 7)
 - e) lesný pozemok (kód 10)
 - f) vodná plocha (kód 11)
 - g) zastavaná plocha a nádvorie (kód 13)
 - h) ostatná plocha (kód 14)
3. Druh pozemku v rámci územného plánu mesta :
 - a) plochy rodinných domov
 - b) plochy bytových domov
 - c) priemyselná zóna (plochy výroby, skladov a technickej vybavenosti)
 - d) obchodná zóna a plochy občianskej vybavenosti
 - e) plochy pre rozvoj cestovného ruchu
 - f) poľnohospodárske pôdy
 - g) lesy
 - h) nelesná stromová a krovitá vegetácia
 - i) lúky a pasienky
 - j) záhradkárske lokality
4. Redukujúce faktory :
 - a) zaťaženie vecnými bremenami prechodom, prejazdom, inžinierskymi sieťami ...
 - b) pozemky podmáčané, svahovité, v blízkosti rozvodov vysokého napätia
 - c) pozemky nevyužiteľné pre stavebné účely
5. Ďalšie kritériá pri stanovení kúpnej ceny :
 - a) vybavenosť a dostupnosť inžinierskych sietí
 - b) dopravné vzťahy k mestu
 - c) možné využitie na podnikateľské účely
 - d) využitie ako stavebný pozemok
 - e) ďalšie okolnosti hodné zreteľa
 - f) trhovú cenu podobných pozemkov v danej lokalite

Článok 6

Kúpna cena

1. Kúpna cena sa všeobecne stanovuje dohodou zmluvných strán. Kúpna cena vyjadruje hodnotu konkrétneho pozemku v danom čase.
2. Kúpnu cenu za odpredaj pozemku schvaľuje MsZ.

3. Návrh na vklad do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.
4. Vypracovanie potrebného geometrického plánu znáša kupujúci.
5. Prípadnú potrebu vypracovania znaleckého posudku uhradí mesto Nová Dubnica, no o cenu znaleckého posudku sa navýši kúpna cena.
6. Minimálna cena pozemkov za 1 m² stanovená pre k.ú. Nová Dubnica, k.ú. Veľký Kolačín a k.ú. Malý Kolačín.

A/ INTRAVILÁN všetky druhy pozemkov podľa ods. 2 Článku 5	Cena v eurách
1/ k.ú. Nová Dubnica : pozemky : Mierové námestie pozemky : Centrálna mestská zóna (súbor A)	min. 50 € min. 25 €
2/ k.ú. Nová Dubnica : pozemky : Zastavané územie mesta - ostatné	min. 20 €
3/ k.ú. Nová Dubnica : pozemky : IBV Miklovky	min. 20 €
4/ k.ú. Veľký Kolačín a k.ú. Malý Kolačín pozemky : Zastavané územie	min. 12 €

Poznámka : Centrálna mestská zóna (súbor A) je vymedzená v prílohe č. 1, ktorá tvorí neoddeliteľnú súčasť týchto Zásad.

B/ EXTRAVILÁN	k.ú. Nová Dubnica pozemky : Mimo zastavaného územia	k.ú. Veľký Kolačín k.ú. Malý Kolačín pozemky : Mimo zastavaného územia
Orná pôda	min. 12 €	min. 10 €
Záhrada	min. 12 €	min. 10 €
Ovocný sad	min. 12 €	min. 10 €
Trvalý trávny porast	min. 5 €	min. 3 €
Lesný pozemok	min. 3 €	min. 2 €
Vodná plocha	len so súhlasom 3/5 väčšiny všetkých poslancov MsZ	
Zastavaná plocha a nádvorie	min. 12 €	min. 10 €
Ostatná plocha	min. 10 €	min. 8 €

Poznámka 1: Určenie pozemkov v extraviláne a v intraviláne sa riadi podľa údajov v katastri nehnuteľností. V prípade nesúladu druhu pozemkov ako sú vedené Katastrálnym úradom Trenčín, Správou katastra Ilava so skutočnosťou, mestské zastupiteľstvo si vyhradzuje právo stanoviť minimálnu cenu pozemkov za 1 m² podľa stavu, ktorý zodpovedá skutočnosti.

Poznámka 2 : Pri odpredaji pozemkov podľa § 9a ods. 8 písm. b/ zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, ktoré slúžia výlučne na záhradkárске účely v súčasných záhradkových osadách, je stanovená odkupná cena 1 € / m².

Článok 7

Predaj pozemkov podľa § 9a ods. 8 písm. b) a e) zákona 138/1991 Zb.

1. Pre predaj pozemkov vo vlastníctve mesta v IBV Miklovky podľa § 9a ods. 8 písm. b) a e) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, je stanovená kúpna cena :
 - a) pozemky odkúpené do 31.12.2011 ...
 - kúpna cena min. **10 € / m²** za pozemky pred rodinnými domami,
 - kúpna cena min. **5 € / m²** za pozemky za rodinnými domami, príp. vedľa rodinných domov (podmienkou je využitie pozemku ako záhrada),
 - kúpna cena min. **3 € / m²** za pozemky za rodinnými domami, ak sa na týchto pozemkoch nachádzajú inžinierske siete (redukujúci faktor podľa článku 5 ods.5 písm. a/ týchto Zásad – vecné bremeno v prospech mesta Nová Dubnica).
 - b) pozemky odkúpené od 01.01.2012 do 31.12.2012 ... stanovená kúpna cena **15 € / m²**
 - c) pozemky odkúpené po 01.01.2013 ... stanovená kúpna cena **20 € / m²**
2. Takto stanovená kúpna cena platí pre prevod majetku :
 - a) s výmerou pozemkov do 400 m²
 - b) dotknutému vlastníkovi alebo spoluvlastníkovi rodinného domu, pokiaľ Mestské zastupiteľstvo v Novej Dubnici nerozhodne inak.
3. Stanovená kúpna cena podľa ods. 1 tohto článku za použitia § 9a ods. 8 písm. b) zákona 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, **sa použijú** pri odpredajoch v IBV Miklovky (s hranicou danou ulicami Gagarinova, M. Kukučina a Pod Bôrikom) :
 - a) príľahlé pozemky zabrané a upravené vlastníkmi rodinných domov pred rodinnými domami pre zabezpečenie a ochrany vstupu do rodinných domov
 - b) pozemky pod stavbami postavenými so stavebným povolením, ktoré tvoria súčasť rodinného domu (garáž, letná kuchyňa, prístavok ...)
 - c) pozemky zabrané a upravené vlastníkmi rodinných domov pri rodinných domoch, za podmienky, že ide o príľahlý pozemok k zastavanej ploche, na ktorej je postavený rodinný dom bez samostatnej parcely pod rodinným domom
 - d) pozemky pod rodinnými domami
4. Stanovená kúpna cena podľa ods. 1 tohto článku za použitia § 9a ods. 8 písm. e) zákona 258/2009 Z. z. **sa môže použiť** pri odpredajoch v IBV Miklovky (s hranicou danou ulicami Gagarinova, M. Kukučina a Pod Bôrikom) :
 - a) nevysporiadané pozemky pri rodinných domoch do roku 1989,
 - b) pozemky zabrané a upravené na vlastné náklady vlastníkmi, ktoré sa nachádzajú pri ich rodinných domoch, za podmienky, že ide o príľahlý (susediaci) pozemok k pozemku vo vlastníctve vlastníka rodinného domu,
 - c) dlhodobé užívanie pozemkov kupujúcimi.

Článok 8

Osobitné ustanovenie o prevode pozemkov

1. Každý odpredaj pozemku vo vlastníctve mesta musí byť prerokovaný v Komisii finančnej a majetkovej pri MsZ v Novej Dubnici a v Mestskej rade.
2. Každý odpredaj pozemku vo vlastníctve mesta, nachádzajúci sa v intraviláne k. ú. Nová Dubnica, k.ú. Veľký Kolačín a k.ú. Malý Kolačín, musí byť prerokovaný v Komisii výstavby, ÚP a dopravy pri MsZ.
3. Každý odpredaj pozemku vo vlastníctve mesta o výmere nad 400 m², nachádzajúci sa v extraviláne k. ú. Nová Dubnica, k.ú. Veľký Kolačín a k.ú. Malý Kolačín, musí byť prerokovaný v Komisii výstavby, ÚP a dopravy pri MsZ.

4. Každý odpredaj pozemku vo vlastníctve mesta o výmere nad 1 000 m², nachádzajúci sa v k.ú. Nová Dubnica, k.ú. Veľký Kolačín a k.ú. Malý Kolačín, musí byť prerokovaný v Komisii stratégie rozvoja pri MsZ.
5. Predávaný pozemok musí byť s ohľadom na požiadavku určitosti právneho úkonu jednoznačne identifikovaný s vylúčením možnosti zámieny.

Článok 9

Záverečné ustanovenia

1. Tieto Zásady prevodu nehnuteľností (pozemkov) vo vlastníctve mesta Nová Dubnica boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva č. 109 dňa 14.12.2009.
2. Podľa týchto Zásad sa postupuje pri prevode nehnuteľností (pozemkov) počnúc dňom 01.01.2010.

V Novej Dubnici dňa 26.04.2011

Ing. Peter Marušinec
primátor mesta Nová Dubnica