	Z á s a d y *pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany*

Mestské zastupiteľstvo v Šuranoch podľa zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, § 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení, Občianskeho zákonníka v platnom znení, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení vydáva tieto

ZÁSADY PRE PREDAJ A NÁJOM NEHNUTEĽNÉHO MAJETKU MESTA Šurany v platnom znení

Časť I.
VŠEOBECNÉ USTANOVENIA
§1
Predmet a rozsah pôsobnosti

1.Tieto zásady pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany upravujú:
a/ rozdelenie územia mesta Šurany na lokality pre účely stanovenia minimálnej ceny za predaj, nájom pozemkov a nájom nebytových objektov vo vlastníctve mesta Šurany,

b) postup pri prevode vlastníctva nehnuteľného majetku mesta na iné fyzické a právnicke 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,

c) postup pri zriaďovaní vecných bremien na nehnuteľnom majetku mesta a určovanie odplaty za zriadenie vecného bremena,

d) postup a spôsob prenechávania nehnuteľného majetku mesta do nájmu iným fyzickým a právnickým osobám, pričom pre tieto účely sa nehnuteľným majetkom rozumejú nebytové, priestory, budovy a pozemky, ktorých vlastníkom je mesto, ako aj majetok, ktorý je zverený do správy, alebo nájmu mestským rozpočtovým a príspevkovým orgranizáciam,

e) stanovenie minimálnej ceny nájomného za nájom nehnuteľného majetku mesta.

§2
Rozdelenie územia mesta Šurany na lokality pre účely stanovenia minimálnej ceny za predaj, prenájom pozemkov a nájom nebytových priestorov

Pre účely stanovenia minimálnej ceny za predaj, prenájom pozemkov a nájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Šurany sa územie mesta Šurany člení na 3 lokality, zohľadňujúce výhodnosť polohy pozemku, alebo nebytového priestoru najmä z hľadiska lokalizácie na území mesta takto:
Pozemky a nebytové priestory na uliciach:

a) **I. lokalita**: Námestie hrdinov, M. R. Štefánika, SNP (časť po ul. Malú), Malá, Ž. Bosniakovej (od Námestia hrdinov po ul. Hviezdoslavovu), Hledíkova, Lúčna, MDŽ, Školská (časť autobusové nástupište),

b) **II. lokalita**: Komenského, Jesenského, Ž. Bosniakovej (od ul. Hviezdoslavovej po žel. stanicu), Bernolákova, SNP (od. ul. Malej), Nábrežie, Tyršova, Mudrochova, M. Kokošovej Hviezdoslavova, Hasičská, Mlynská,

c) **III. lokalita**: všetka ostatná časť zastavaného územia v meste Šurany, zastavané územie Kostolný Sek a zastavané územie Nitriansky Hrádok.

Časť II
ZMLUVNÉ PREVODY VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTÍ
§3
Úvodné ustanovenia

1. **O prevodoch vlastníctva nehnuteľného majetku** mesta Šurany, pre realizáciu ktorých sa vzťahujú tieto zásady, **rozhoduje výlučne Mestské zastupiteľstvo v Šuranoch.**

2. **Štatutárnym orgánom** v majetkovoprávnych vzťahoch mesta **je primátor mesta.**

3. **Prevody vlastníctva nehnuteľného majetku** na iné právne subjekty **sa uskutočňujú– ak nejde o zámenu - výlučne za odplatu.**

4. **Darovanie nehnuteľného majetku mesta je neprípustné**, ak osobitný predpis neustanoví inak.

5. Mestské zastupiteľstvo schvaľuje:
a) spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku mesta, okrem bytov v obytných domoch alebo pozemkov pri prevode ktorých sa postupuje 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.

6. V návrhu na schválenie zámeru predať majetok mesta v prípadoch podliehajúcich schváleniu MsZ je potrebné vymedziť a presne identifikovať majetok, ktorý sa má predať (pri nehnuteľnom majetku údajmi z listu vlastníctva, resp. z geometrického plánu).

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

8. V prípade konkrétneho záujemcu o kúpu nehnuteľnosti mesta, musí tento podať písomnú žiadosť, ktorej 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 §9 bod 3 a 4 týchto Zásad,
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 vysporiadaní, 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,
d) kópia výpisu z obchodného registra, prípadne živnostenského registra,
e) v prípade potreby tlačivo „Vyjadrenie vlastníkov, resp. správcov inžinierskych sietí", pričom vyjadrenia si zabezpečia samotní žiadatelia; v odôvodnených prípadoch môže vyjadrenia zabezpečiť príslušné oddelenie MsÚ.

9. Žiadosť o kúpu nehnuteľnosti je predložená na vyjadrenie príslušným komisiám pri MsZ a následne na rokovanie MsZ v zmysle ďalších ustanovení uvedených v jednotlivých spôsoboch predaja týchto Zásad.

§ 4
Spôsoby prevodu vlastníctva nehnuteľností

1. Ak zákon o majetku obcí a tieto Zásady 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.

2. Mesto nebude postupovať pri prevode vlastníctva svojho majetku na iný subjekt podľa bodu 1. v týchto prípadoch prevodu:
a) bytu alebo pozemku podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov,
b) pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa vrátane priľahlej plochy, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
c) podielu majetku mesta, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo,
d) z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

§5
Prevod z dôvodu hodného osobitného zreteľa

1. 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.

2. 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, 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.),
d) pozemkov pri zámene nehnuteľností,
e) nehnuteľnosti zo zákona (napr. rozhodnutím súdu alebo pozemkového úradu),
f) pozemku pri zrušení a usporiadaní podielového spoluvlastníctva majetku mesta,
g) majetku na sociálne, charitatívne, osvetové, kultúrne a verejnoprospešné účely.

3. **Kúpna cena** za predaj pozemku podľa bodu 2 tohto paragrafu sa vo všetkých katastrálnych územiach mesta stanovuje nasledovne:
a) vo **výške 10,00 €/m^2 vo výmere maximálne do 100 m^2,** pre určenie ceny pozemku presahujúceho výmeru 100 m^2 sa použije minimálna cena pozemku určená znaleckým posudkom.
b) vo **výške 1,00 €/m^2 vo výmere maximálne do 100 m^2** (pre určenie ceny pozemku presahujúceho výmeru 100 m^2 sa použije minimálna cena pozemku určená znaleckým posudkom) **iba v osobitných prípadoch,** ak ide o dodatočné majetkovoprávne usporiadanie časti pozemkov využívané ako predzáhradky, alebo záhrady na ktoré je prístup len cez pozemok žiadateľa a nemá využitie pre vlastníkov susedných nehnuteľností a ktoré žiadateľ užíval dlhodobo viac ako 30 rokov.

§6
Obchodná verejná súťaž

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 Zásad a podľa podmienok obchodnej verejnej súťaže schválených MsZ.

2. O zámere previesť vlastníctvo nehnuteľného majetku mesta na základe obchodnej verejnej súťaže rozhoduje MsZ na základe návrhu komisie pre predaj majetku mesta MsZ, resp. na návrh primátora mesta.

§7
Postup pri obchodnej verejnej súťaži

1. Ak MsZ schváli zámer previesť vlastníctvo majetku mesta na základe obchodnej verejnej súťaže, zároveň schváli aj súťažnú komisiu, ktorej členmi musia byť minimálne 3 poslanci

MsZ a ktorá zabezpečuje vypracovanie návrhu súťažných podmienok, otváranie a vyhodnotenie súťažných návrhov.

2. Podmienky obchodnej verejnej súťaže schvaľuje MsZ.

3. Oznámenie o vyhlásení súťaže sa zverejní vždy minimálne na 15 dní pred uzávierkou na podávanie súťažných návrhov, pričom oznámenie bude zverejnené jednorázovo 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.

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

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

6. 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.

7. V prípade, ak sa jednej súťaže chce zúčastniť viac osôb a majú záujem o prevod vlastníctva majetku mesta do spoluvlastníctva, podávajú spoločný návrh.

8. Účastníci súťaže musia mať splnené náležitosti uvedené v §3, bod 8 písm. c) týchto Zásad a zároveň berú na vedomie povinnosti vyplývajúce z ustanovení uvedených v tomto bode.

9. Účastníci súťaže nemajú nárok na úhradu nákladov spojených s účasťou v súťaži.

10. Návrh doručený účastníkom súťaže možno odvolať, doplniť alebo meniť len v termíne určenom na predkladanie súťažných návrhov.

11. Mesto si v prípade potreby vyhradzuje právo na vysvetlenie súťažných návrhov účastníkmi súťaže.

12. Mesto si vyhradzuje právo odmietnuť všetky doručené návrhy v prípade, ak to uzná za vhodné.

13. Mesto si vyhradzuje právo podmienky súťaže zmeniť alebo súťaž zrušiť.

14. Súťažná komisia schválená mestským zastupiteľstvom vyhodnotí doručené súťažné návrhy o čom vyhotoví záznam a doporučí mestskému zastupiteľstvu prijať (schváliť) z nich konkrétny návrh na uzavretie zmluvy o prevod vlastníctva nehnuteľnosti alebo súťaž zrušiť.

15. Na základe prijatého uznesenia mestského zastupiteľstva príslušné oddelenie mestského úradu vykoná administratívne úkony určené príslušnými ustanoveniami Obchodného zákonníka na realizáciu obchodnej verejnej súťaže a na realizáciu zmluvného prevodu vlastníctva príslušnej nehnuteľnosti.

16. V prípade vyhodnotenia obchodnej verejnej súťaže ako neúspešnej môže mesto postupovať takto:
a) mesto vyhlási novú opakovanú súťaž na predaj nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške 80 % hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom,
b) ak bude opakovaná súťaž vyhlásená v zmysle písm. a) tohto bodu vyhodnotená ako neúspešná, mesto vyhlási opätovnú súťaž na predaj nehnuteľnosti, pri ktorej MsZ schváli minimálnu kúpnu cenu vo výške 60 % hodnoty majetku stanovenej znaleckým posudkom.

§8
Dobrovoľná dražba

1. 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 Zásad.

2. 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.

3. Dobrovoľnú dražbu organizuje a riadi vybratý dražiteľ a mesto vystupuje ako navrhovateľ dražby.

4. 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.

5. Ak uhradil vydražiteľ cenu dosiahnutú vydražením v ustanovenej lehote, prechádza na neho vlastnícke právo k predmetu dražby udelením príklepu.

§9
Priamy predaj

1. Prevod vlastníctva majetku mesta priamym predajom sa použije v prípadoch, ak všeobecná hodnota majetku stanovená podľa znaleckého posudku nepresiahne sumu 40 000 eur.

2. Návrh na prevod vlastníctva jednoznačne identifikovaného majetku mesta priamym predajom minimálne za cenu určenú podľa znaleckého posudku na základe odporučenia komisie pre predaj majetku mesta MsZ, alebo primátora sa predkladá na schválenie MsZ.
V deň schválenia prevodu vlastníctva MsZ nesmie byť znalecký posudok starší ako 6 mesiacov.

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.

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 §9 týchto Zásad. To neplatí, ak ide o právnickú osobu, ktorej zakladateľom je mesto, alebo v ktorej má mesto obchodný podiel.

5. Ak MsZ schváli zámer previesť vlastníctvo svojho majetku priamym predajom, bude zámer mesta zverejnený najmenej na 15 dní prostredníctvom oznámenia na úradnej tabuli mesta, na internetovej stránke mesta. 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 §9, bod 3 a bod 4 a tlačivo„Prehlásenie o záväzkoch a iných povinnostiach", ktorého obsah je uvedený v § 3, bod 8 pričom prehlásenia musia byť potvrdené úradne osvedčeným podpisom.

6. Pred zasadnutím MsZ, komisia pre predaj majetku mesta, resp. iná komisia určená primátorom mesta alebo MsZ skontroluje neporušenosť doručených obálok, vykoná sa ich otvorenie a následne sa skontroluje, či jednotlivé ponuky majú predpísané náležitosti, o čom sa spíše záznam a doporučí MsZ prijať konkrétnu cenovú ponuku alebo odmietnuť všetky cenové ponuky.

7. Mesto si vyhradzuje právo odmietnuť všetky cenové ponuky v prípade, ak to uzná za vhodné.

8. Do 15 dní od vyhodnotenia predložených cenových ponúk MsZ bude výsledok oznámený záujemcom.

§10
Predaj konkrétnemu nadobúdateľovi vlastníctva

1. Predaj nehnuteľností konkrétnym nadobúdateľom vlastníctva sa vykoná v prípadoch, ak pôjde o:
a) prevod vlastníctva **bytov** alebo pozemkov realizovaných na základe zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov,
b) prevod vlastníctva **pozemku zastavaného stavbou vo vlastníctve nadobúdateľa** vrátane **priľahlej plochy**, ktorá svojim umiestnením a využitím tvorí neoddeliteľný celok so stavbou,
c) prevod vlastníctva **podielu mesta na nehnuteľnosti**, ktorým sa realizuje predkupné právo,
d)prevody vlastníctva **v prípadoch hodných osobitného zreteľa**, o ktorých mestské zastupiteľstvo rozhodne trojpätinovou väčšinou **všetkých** poslancov.

2. Na prevod vlastníctva bytov a pozemkov realizovaných na základe zákona č. 182/1993 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení **sa nevyžaduje ďalšie uznesenie mestského zastupiteľstva.**

3. Predaj nehnuteľnosti podľa bodu 1 písm. b, a písm. c tejto časti Zásad sa vykoná **na základe uznesenia MsZ.**

4. Pri určovaní **kúpnej ceny pozemku**, ktorého predaj sa realizuje podľa predchádzajúceho odseku, **sa postupuje podľa** § 13 týchto Zásad.

5. Pre prevody vlastníctva podielu mesta na nehnuteľnosti, ktorým sa realizuje zákonné predkupné právo sa primerane použijú ustanovenia uvedené v tejto časti Zásad.

§11
Zriadenie vecného bremena na majetku mesta

1. O zriadení vecného bremena na nehnuteľnom majetku vo vlastníctve mesta rozhoduje MsZ.

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.**Vecné bremeno sa zriaďuje** spravidla **odplatne za jednorazovú odplatu**. Výška odplaty sa určí spravidla ako násobok rozlohy pozemku v m^2 (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 minimálnymi cenami pozemkov pri prevode vlastníckeho práva uvedené v §13 týchto „Zásad".

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.

5. Pri práve prechodu a prejazdu sa prihliada aj na skutočnosť, či sa právo zriaďuje v prospech obmedzeného okruhu osôb alebo širokej verejnosti.

6. Náklady spojené so zriadením vecného bremena bude znášať žiadateľ alebo oprávnený z vecného bremena.

§12
Zámeny nehnuteľností

1. Zmluvné prevody vlastníctva nehnuteľností sa v odôvodnených prípadoch môžu realizovať aj na základe vzájomnej zámeny.

2. Návrhy prevodov vlastníctva nehnuteľností zámenou mestské zastupiteľstvo posudzuje z hľadiska dôvodov hodných osobitného zreteľa (prioritný je verejný záujem), o ktorých rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

3.V prípade zámeny nehnuteľností súčasťou dokumentácie pre rokovanie mestského zastupiteľstva sú aj znalecké posudky vypracované na určenie všeobecnej hodnoty zamieňaných nehnuteľností podľa osobitného predpisu. Znalecké posudky pre daný účel zabezpečuje mesto, pričom v deň schvaľovania prevodu zámenou nesmú byť staršie ako šesť mesiacov.

4. V prípade vzájomnej zámeny nehnuteľností s nerovnakými hodnotami určenými znaleckými posudkami sa vykoná vzájomné finančné vyrovnanie, a to na základe hodnôt

určených znaleckými posudkami. Vzájomné finančné vyrovnanie sa nemusí vykonať, ak je rozdiel hodnôt zamieňaných nehnuteľností v prospech mesta.

5. Ak touto časťou zásad nie je upravená niektorá problematika vzájomnej zámeny nehnuteľností, pre takéto prípady sa primerane použijú príslušné ustanovenia určené pre ostatné spôsoby zmluvných prevodov nehnuteľností mesta.

§ 13
Minimálne ceny pozemkov pri prevode vlastníckeho práva

Pri určovaní ceny prevádzaných nehnuteľností vo vlastníctve mesta okrem prípadov uvedených v § 5 týchto Zásad sa bude vychádzať zo znaleckého posudku, ktorý dá vypracovať mesto na náklady nadobúdateľa nehnuteľností.

§ 14
Spoločné ustanovenia

1. **Znalecký posudok** potrebný pre účely dané týmito zásadami **zabezpečuje mesto.**

2. **Náklady** vynaložené na vypracovanie znaleckého posudku potrebného na realizáciu prevodu vlastníctva nehnuteľnosti konkrétnemu nadobúdateľovi **idú na ťarchu žiadateľa o prevod vlastníctva.**

3. **Náklady** vynaložené na vypracovanie znaleckého posudku **idú na ťarchu žiadateľa aj v prípade, keď mestské zastupiteľstvo predaj pozemku neschváli, alebo žiadateľ od prevodu vlastníctva nehnuteľnosti odstúpi.**

4. **Ustanovenia** tohto článku **sa primerane uplatnia aj pre vyhotovenie geometrického plánu**, ak k realizácii prevodu vlastníctva nehnuteľnosti konkrétnemu nadobúdateľovi je nevyhnutný.

5. **Náklady** vynaložené **na** vypracovanie **znaleckého posudku a geometrického plánu** potrebného **pre účely** zmluvného prevodu vlastníctva nehnuteľnosti na základe **obchodnej verejnej súťaže alebo pre priamy predaj vopred neurčenému nadobúdateľovi vlastníctva** a ďalšie náklady spojené s predpokladaným prevodom vlastníctva nehnuteľností sa pripočítavajú k hodnote nehnuteľnosti určenej znaleckým posudkom.

6. **Náklady spojené so zriadením vecného bremena a iných tiarch,** ktoré sa realizujú vkladom do katastra nehnuteľností, spravidla sú nákladmi subjektu, v prospech ktorého sa zriaďujú.

7. **Náklady spojené s realizáciou zámeny nehnuteľností zmluvné strany znášajú spravidla rovným dielom.**

8. V prípade, ak sa na prevádzanom pozemku nachádzajú inžinierske siete, kupujúci bude o nich informovaný, ako aj o skutočnosti, že na tomto pozemku vzniklo a viazne zákonné vecné bremeno v prospech vlastníkov inžinierskych sietí.

9. **Kúpna cena** nehnuteľností, ktorých prevod vlastníctva je realizovaný podľa týchto zásad, **je splatná spravidla** najneskôr **v deň podpisu kúpnej zmluvy**.
Návrh na vklad vlastníckeho práva, predkupného práva, resp. iného práva do katastra nehnuteľností podáva predávajúci po zaplatení kúpnej ceny v celosti.

ČASŤ III.
PRENECHÁVANIE MAJETKU MESTA DO NÁJMU

§15
Úvodné ustanovenia

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.

2. O zámere mesta prenechať majetok mesta do nájmu rozhoduje MsZ na základe návrhu primátora mesta samostatne alebo na základe doporučenia komisie pre predaj majetku mesta pri MsZ.

3. Majetok mesta sa prenajíma prednostne na dobu neurčitú.

4. V prípade konkrétneho záujemcu o nájom majetku mesta, tento musí podať písomnú žiadosť s povinnými prílohami podľa §3 bod 8, písm.a) až d).

5. Žiadosť bude následne predložená na vyjadrenie príslušným komisiám pri MsZ, resp. príslušnému výboru časti mesta, ktoré zároveň doporučia spôsob nájmu, výšku nájmu, prípadne bude doplnená inými stanoviskami potrebnými k prerokovaniu a následne bude predložená na rokovanie MsZ. Uvedené sa nevzťahuje na krátkodobý nájom, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí desať dní v kalendárnom roku.

6. Postup v zmysle bodov 2 až 4 sa nepoužije pokiaľ bol majetok mesta prenechaný na dočasné užívanie mestskej organizácii, resp. poverenej osobe na základe nájomnej zmluvy, alebo zmluvy o zverení do správy podľa ktorých sú oprávnené osoby oprávnené ďalej prenechať majetok do nájmu za podmienok a pravidiel určených týmito Zásadami.

7. Mestské organizácie, ktorým bol zverený majetok do nájmu, kde sa nevyžaduje predchádzajúci súhlas prenajímateľa (mesta) pri prenechávaní tohto majetku do nájmu sú povinné postupovať v zmysle zákona č. 138/1991 a týchto Zásad a to predovšetkým:
a) formou OVS
b) formou priameho nájmu
kedy na základe vyhodnotenia súťaže, alebo cenových ponúk uzavrú nájomnú zmluvu. Tieto organizácie budú MsZ štvrťročne predkladať informácie o výsledku OVS alebo vyhodnotenia priameho nájmu. V prípade nájmu podľa osobitného zreteľa budú v primeranej miere postupovať podľa §5 bod 1 a 2 týchto Zásad.

9. Mestské organizácie, ktorým bol zverený majetok do nájmu s podmienkou, že nájomca je oprávnený dať predmet nájmu do podnájmu iba so súhlasom prenajímateľa a mestské organizácie, ktorým bol majetok zverený do správy sú povinné predložiť návrh zámeru nájmu zvereného majetku primátorovi mesta na schválenie. Príslušnej mestskej organizácii bude

vypracovaný súhlas primátora mesta, ktorý bude obsahovať najmä predmet nájmu, spôsob nájmu, účel nájmu, dobu nájmu, podmienky skončenia nájmu, prípadne ďalšie rozhodujúce údaje a podmienky, týkajúce sa uzavretia nájomnej zmluvy. Po doručení uvedeného súhlasu budú príslušné mestské organizácie oprávnené realizovať určený spôsob nájmu a následne uzatvoriť nájomnú zmluvu, okrem nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, kde sa vyžaduje schválenie MsZ.

§16
Spôsoby nájmu

1 Ustanovenia uvedené v §3, §4, §5, §6, §7 a §9 týchto Zásad 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:
a) nájmu majetku mesta, ktorého trvanie s tým istým nájomcom neprekročí 10 dní v kalendárnom mesiaci,
b) nájmu z dôvodu hodného osobitného zreteľa, o ktorom MsZ rozhodne trojpätinovou väčšinou všetkých poslancov.

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.

3. Ako dôvody hodné osobitného zreteľa môžu byť posudzované najmä nájmy pri ktorých by predovšetkým náklady a časové hľadisko realizácie podmienok pre prenájom majetku mesta boli v zrejmom nepomere k časovému využitiu majetku a príjmu, ktorý by z nájmu majetku mesta plynul.

4. Pri určovaní výšky nájomného sa použijú minimálne ceny nájomného uvedené v §20 a §22 týchto Zásad, ak sa zmluvné strany nedohodnú inak.

§17
Obchodná verejná súťaž

1. Ak primátor mesta, resp. MsZ schváli zámer mesta prenechať do nájmu majetok na základe obchodnej verejnej súťaže, bude mestom vyhlásená súťaž, pričom pri jej realizácii sa primerane uplatnia pravidlá určené pre prevody vlastníctva nehnuteľností obchodnou verejnou súťažou.

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.

§18
Priamy nájom

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 osobitného zreteľa.
2. Mesto, resp. správca, nemôže prenajať majetok priamym prenájmom tretím osobám vymedzeným v § 9a ods.6 a 7 zákona č. 138/1991 Zb. , alebo v §9 ods.3 a 4 týchto Zásad.

3. Ak primátor mesta, resp. MsZ schváli zámer mesta prenechať do nájmu majetok priamym nájmom, bude tento zámer zverejnený prostredníctvom oznámenia v ktorom bude zároveň stanovený termín na predkladanie návrhov nájomného jednotlivými záujemcami. Pri realizácii priameho nájmu sa primerane uplatnia pravidlá určené pre prevody vlastníctva nehnuteľností priamym predajom.

§19
Podmienky nájmu a nájomná zmluva

1. Práva a povinnosti spojené s nájmom majetku mesta sú súčasťou nájomnej zmluvy, ktorá musí mať písomnú formu.

2.Majetok mesta sa prednostne prenajíma na dobu neurčitú.

3. Nájomná zmluva musí obsahovať najmä:
a) názov a číslo zmluvy,
b) meno prenajímateľa a nájomcu s príslušnými identifikačnými údajmi,
c) predmet zmluvy presne špecifikovaný,
d) účel nájmu,
e) výšku nájomného za jednotku a výšku nájomného za celý predmet nájmu,
f) splatnosť nájomného, spôsob úhrady nájomného a účet prenajímateľa,
g) výhradu prenajímateľa na zmenu výšky nájomného v súlade s právnymi predpismi a so smernicami mesta z nich vyplývajúcich,
h) povinnosti nájomcu, najmä:
- využívať majetok len na dohodnutý účel,
- zákaz prenechať majetok do podnájmu tretím osobám, alebo len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa,
- vykonávať stavebné úpravy len so súhlasom prenajímateľa

ch) ustanovenie o nadobudnutí účinnosti dňom nasledujúcim po dni jej zverejnenia na webovom sídle mesta,
i) dobu trvania nájmu, spravidla na dobu neurčitú,
j) ustanovenie o zmene výšky nájomného v súlade so zmenami platných právnych predpisov, Zásad, VZN mesta Šurany
k) podmienky skončenia zmluvy a výpovednú lehotu,
l) povinnosť nájomcu zabezpečiť všetky bezpečnostné, hygienické a protipožiarne opatrenia vyplývajúce z príslušných právnych predpisov.

4. Uzatváranie nájomných zmlúv majetku mesta spravovaného mestskými organizáciami je v právomoci riaditeľov týchto organizácii na základe záznamu o vyhodnotení OVS, záznamu o vyhodnotení cenových ponúk, resp. na základe uznesenia MsZ v prípade dôvodu hodného osobitného zreteľa.

Časť IV.
Určovanie ceny nájomného

§20
Stanovenie minimálnej ceny nájomného za nájom nebytových priestorov

1. **Minimálna cena ročného** nájomného, v ktorom nie sú zahrnuté prevádzkové náklady je stanovená za každý aj začatý m^2 takto:

účel	I. lokalita	II. lokalita	III. lokalita
a) realitné kancelárie, stávkové kancelárie, peňažné ústavy, poisťovne, lekárenské služby	**60,00 €**	**45,00 €**	**30,00 €**
b) obchodné, reprezentačné, kancelárske priestory, cestovne kancelárie, reštaurácie, pohostinstvá a ostatné priestory podobných úžitkových vlastností	**45,00 €**	**30,00 €**	**15,00 €**
c/ výrobné, dielenské, skladové, pivničné priestory, garáže, suterény, chodby, šatne, sociálne zariadenia a ostatné priestory podobných úžitkových vlastností	**35,00 €**	**20,00 €**	**15,00 €**
d/ vyhradené prístupové komunikácie, parkoviská a podobné spevnené plochy bezprostredne súvisiace s prenajímaným objektom	**8,00 €**	**6,00 €**	**4,00 €**

f) v odôvodnených prípadoch na návrh primátora mesta môže byť znížené nájomné za celý priestor organizáciám, ktorých činnosť je zameraná v prospech mesta a jeho občanov až na minimálnu hranicu **1,00 €/1rok** po predchádzajúcom schválení mestským zastupiteľstvom.

2) Minimálna výška nájomného sa vypočíta ako súčet cien nájomného podľa účelu využívania jednotlivých častí nebytového priestoru.

3) Podmienky prenajímania majetku mesta nachádzajúceho sa v predškolských, školských zariadeniach a školách sú upravené Pravidlami prenajímania majetku v školských zariadeniach.

§21
Zníženie minimálnej ceny nájomného

Správca môže minimálne nájomné určené podľa §20 týchto Zásad znížiť:
a) **najviac do 50%** z minimálnej výšky nájomného, ak o nebytový priestor nebol záujem v riadne vyhlásenej obchodnej verejnej súťaži a ani do 30 dní po obchodnej verejnej súťaži nie je záujem o nebytový priestor ani za takto znížené nájomné, v takom prípade môže správca prenajať nebytový priestor priamo určenému nájomcovi za cenu dohodou,
b) **najviac do 50 %** z minimálnej výšky nájomného, ak sú prenajímané nebytové priestory nespôsobilé na okamžité užívanie a nájomca sa zaviaže vykonať adaptačné práce na vlastné náklady, takto znížené nájomné je možné poskytovať najdlhšie po dobu jedného roka.

§22
Stanovenie minimálnej ceny nájomného za prenájom pozemkov

Pri stanovení minimálnej ceny za prenájom pozemku sa vychádza z rozdelenia územia mesta Šurany na lokality a účelu využitia pozemku.

Minimálna cena ročného nájomného za prenájom 1m^2 pozemku je stanovená takto:

účel	I. lokalita	II. lokalita	III. lokalita
1. Pozemky v zastavanom území mesta:			
a) za pozemky na podnikateľské účely	**5,00 €**	**4,00 €**	**2,00 €**
b) za pozemky na účel osadenia reklamného alebo propagačného zariadenia	**50,00 €**	**50,00 €**	**50,00 €**
c) za pozemky vo všetkých zónach situované pri rodinných domoch na účely zriadenia pridomovej záhradky,	**0,30 €**	**0,30 €**	**0,30 €**
d) za pozemky na iné (ako záhradka) nepodnikateľské účely	**0,50 €**	**0,50 €**	**0,50 €**

2. Pozemky umiestnené mimo zastavaného územia mesta (extravilán)

a) výška nájomného za pozemky v extraviláne mesta, ktoré sú určené na podnikanie (napr. sú zastavané stavbou určenou na poľnohospodársku výrobu, alebo pozemok priamo s ňou súvisiaci) sa stanovuje minimálne 1 % z hodnoty poľnohospodárskej pôdy určenej v zmysle prílohy č. 1 k zákonu 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v platnom znení.

b) za pozemky v extraviláne mesta, ktoré nie sú určené na podnikanie a to u lesných a poľnohospodárskych pozemkov sa prednostne uplatnia ustanovenia zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku a lesných pozemkov.

§23
Záverečné ustanovenia

1. Tieto Zásady pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany boli schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Šuranoch č. 18/2016-Z, bod XVIII. zo dňa 3.11.2016 a nadobudli účinnosť dňa 24.11.2016.

2. Dňom účinnosti týchto Zásad pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany strácajú platnosť Zásady pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Šuranoch č. 5/2015 – Z, bod XX. zo dňa 21.05.2015 a Dodatok č. 1 schválený Mestským zastupiteľstvom v Šuranoch uznesením č. 12/2016-Z, bod VIII. zo dňa 21.01.2016.

3. Zmeny a doplnky týchto Zásad pre predaj a nájom nehnuteľného majetku mesta Šurany schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Šuranoch.

Ing. Marek Oremus
primátor mesta Šurany

Návrh vyvesený:19.10.2016
Schválené MsZ Šurany:3.11.2016
Vyvesené dňa: 9.11.2016
Zvesené dňa: 24.11.2016