



# MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva  
obce Nižná Slaná

Číslo materiálu: 05/2023/2.2  
Na rokovanie dňa: 14. 11. 2023  
K bodu rokovania: 2. Všeobecne záväzné nariadenia a predpisy obce

## Všeobecne záväzné nariadenie obce Nižná Slaná č. 06/2023

### o cenách pozemkov pri odpredaji, kúpe a zámene nehnuteľného majetku obce Nižná Slaná

**Predkladá:** Tibor Jerga, starosta obce  
**Spracoval:** Mgr. Tomáš Ladňák, projektový manažér obce  
**Obsah materiálu:**  
1. Dôvodová správa  
2. Vyhodnotenie pripomienkového konania  
3. Návrh VZN Nižná Slaná č. 06/2023

#### Návrh na uznesenie:

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Slanej uznesením číslo:

**05/2023/2.2**

#### **A. prerokovalo**

návrh Všeobecne záväzného nariadenia obce Nižná Slaná č. 06/2023 o cenách pozemkov pri odpredaji, kúpe a zámene nehnuteľného majetku obce Nižná Slaná a pripomienky, ktoré boli k návrhu vznesené.

#### **B. uznáša sa**

na znení Všeobecne záväzného nariadenia obce Nižná Slaná č. 06/2023 o cenách pozemkov pri odpredaji, kúpe a zámene nehnuteľného majetku obce Nižná Slaná v zmysle materiálu č. 05/2023/2.2 na zasadnutie obecného zastupiteľstva obce Nižná Slaná.

#### **C. ukladá**

zverejnenie nariadenia na centrálnej úradnej elektronickej tabuli.



# MATERIÁL NA ZASADNUTIE

obecného zastupiteľstva  
obce Nižná Slaná

---

## Dôvodová správa

Obec Nižná Slaná doposiaľ nedisponovala nijakou právnou úpravou, ktorá by uvádzala ceny pozemkov pri odpredaji, kúpe a zámene nehnuteľného majetku obce Nižná Slaná. Obecné zastupiteľstvo, rovnako ako aj orgány obce sa tak pri prevode nehnuteľného majetku obce alebo pri jeho nadobudnutí riadili buď znaleckým posudkom, alebo používali zväčša štandardnú cenu, ktorá bola zaužívaná pre odpredaj nehnuteľného majetku obce, a to vo väčšine prípadov a žiadostí 3,33 € za 1 m<sup>2</sup> pozemku. Táto cena však nebola nikde a nijakým spôsobom právne ukotvená.

Nakoľko má obec záujem toto „zvykové právo“ zmeniť a zakotviť ho taktiež formou nariadenia vo svojom právnom rámci, bolo vypracované toto všeobecne záväzné nariadenie č. 06/2023 o cenách pozemkov pri odpredaji, kúpe a zámene nehnuteľného majetku obce Nižná Slaná. Toto nariadenie vychádza zo 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, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku vychádza z ustanovení a ďalších platných právnych predpisov platných v SR a určuje základné ceny a hodnoty za 1 m<sup>2</sup> rôznych pozemkov tak, aby boli určené spravodlivo a s prihliadnutím na rozdiely, ktoré sú medzi jednotlivými pozemkami (rozdielny druh pozemkov, rozdielny účel v zmysle územného plánu, intravilán či extravilán a pod.). Podľa toho bol spracovaný návrh, ktorý následne prerokovala komisia finančná a správy majetku.



# **MATERIÁL NA ZASADNUTIE**

obecného zastupiteľstva  
obce Nižná Slaná

---

## **Stanoviská komisii pri obecnom zastupiteľstve**

### **Stanovisko komisie finančnej a správy majetku**

Komisia nemá k materiálu žiadne výhrady.



**Návrh**  
**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE**  
**OBCE NIŽNÁ SLANÁ**  
**č. 06/2023**

**o cenách pozemkov pri odpredaji, kúpe a zámene**  
**nehnuteľného majetku obce Nižná Slaná**

Obecné zastupiteľstvo v Nižnej Slanej v zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ďalej podľa 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, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník, vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku, vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 06/2023 o odpredaji, kúpe a zámene nehnuteľného majetku obce Nižná Slaná (*ďalej len „VZN“*).

Návrh VZN vyvesený na úradnej tabuli:	30. 10. 2023
Návrh VZN zvesený z úradnej tabule:	
Lehota na pripomienkovanie:	30. 10. 2023 – 10. 11. 2023
Schválené uznesením číslo / dňa:	
VZN vyvesené na úradnej tabuli:	
VZN zvesené z úradnej tabule:	
VZN účinné odo dňa:	



# OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

## § 1

### Úvodné ustanovenia

- (1) Obec Nižná Slaná týmto VZN upravuje spôsob, rozsah a podmienky odpredaja, kúpy a zámény obecných pozemkov a postup pri nadobudnutí vlastníctva, určenie ceny ako pri nadobúdaní, tak aj pri predaji a zámene nehnuteľného majetku.
- (2) Obec Nižná Slaná sa pri odpredaji, kúpe a zámene pozemkov riadi príslušnými ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona č. 138/1991 Z. z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a platnými Zásadami hospodárenia s majetkom obce, ktoré ustanovujú spôsob prevodu nehnuteľného majetku obce a určujú právomoci orgánom obce pri hospodárení s majetkom obce.

## § 2a

### Cena pozemkov vo vlastníctve obce Nižná Slaná v prípade predaja iným fyzickým alebo právnickým osobám

- (1) Cenu pozemkov v zastavanom území aj mimo zastavaného územia obce Nižná Slaná schváli uznesením obecné zastupiteľstvo. Na prijatie uznesenia o cene pozemkov v jednotlivých lokalitách je potrebný súhlas trojpätinovej väčšiny všetkých poslancov.
- (2) Cena pozemkov v jednotlivých lokalitách sa odvíja od účelu, ktorý je definovaný v platnom územnom pláne obce Nižná Slaná a v zmysle ktorého je možné predmetný pozemok využívať.
- (3) Cena pozemkov v zastavanom území Obce Nižná Slaná je určená nasledovne:
  - a. pozemky určené na stavbu alebo zastavané stavbou, pozemky v obytnom území obce alebo na plochách občianskej vybavenosti: minimálne **3,33 €/m<sup>2</sup>**;
  - b. pozemky určené na priemyselnú výrobu minimálne **4,00 €/m<sup>2</sup>**;
  - c. pozemky určené ako záhrady, polia alebo pasienky, pozemky na plochách určené pre rast vegetácie: minimálne **3,33 €/m<sup>2</sup>**.
- (4) Cena pozemkov mimo zastavaného územia Obce Nižná Slaná je určená nasledovne:
  - a. pozemky určené na stavbu alebo zastavané stavbou rekreačného charakteru, alebo na plochách rekreačného charakteru: minimálne **3,33 €/m<sup>2</sup>**;
  - b. pozemky určené na priemyselnú výrobu minimálne **4,00 €/m<sup>2</sup>**;
  - c. pozemky určené ako polia alebo pasienky, trvalý trávnatý porast, pozemky na plochách určené pre rast vegetácie: minimálne **1,00 €/m<sup>2</sup>**.
- (5) Minimálna cena pozemkov uvedená v tomto VZN sa v stanovenej hodnote v prípade potreby použije taktiež pre určenie ceny nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v k. ú. Nižná Slaná, obec Nižná Slaná, pokiaľ nie je táto cena určená znaleckým posudkom.



# OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

- (6) Uvedené ceny pozemkov nemusia byť v prípade predaji iným fyzickým alebo právnickým osobám brané do úvahy, pokiaľ obec použije na určenie ceny pozemku znalecký posudok. V takom prípade sa pri predaji postupuje podľa znaleckého posudku a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná Slaná.
- (7) V prípadoch hodných osobitného zreteľa<sup>1</sup> má obecné zastupiteľstvo právo individuálne stanoviť kúpnu cenu za odpredaj pozemkov uvedených v § 1, ods. 1. Individuálne stanovenie kúpnej ceny nesmie byť v rozpore so Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce a nesmie byť pre obec nevýhodné. Na prijatie uznesenia o odpredaji podľa podmienky osobitného zreteľa je potrebný súhlas trojpäťinovej väčšiny všetkých poslancov.

## § 2b

### Ceny pozemkov v prípade kúpy od iných fyzických alebo právnických osôb obcou Nižná Slaná

- (1) Podľa ceny pozemkov v zastavanom území aj mimo zastavaného územia obce Nižná Slaná v zmysle platných a účinných Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná Slaná schvaľuje kúpu starosta obce alebo obecné zastupiteľstvo.
- (2) Cena pozemkov v jednotlivých lokalitách sa odvíja od účelu, ktorý je definovaný v platnom územnom pláne obce Nižná Slaná a v zmysle ktorého je možné predmetný pozemok využívať.
- (3) Cena pozemkov v zastavanom území obce Nižná Slaná je určená nasledovne:
  - a. pozemky určené na zastavanie a vykupované za účelom vybudovania individuálnej domovej či bytovej výstavby, na výstavbu verejnoprospešných stavieb, stavieb určených na bývanie, ktorých investorom je obec a prevádzkových stavieb obce: **maximálne 3,33 €/m<sup>2</sup>**;
  - b. pozemky na ktorých sa nachádzajú verejné komunikácie, verejné rozvody inžinierskych sietí, parky a verejná zeleň **maximálne 3,33 €/m<sup>2</sup>**.
- (4) Cena pozemkov v zastavanom území obce Nižná Slaná je určená nasledovne:
  - a. pozemky určené na výstavbu verejnoprospešných stavieb, rekreačných stavieb a prevádzkových stavieb obce **maximálne 3,33 €/m<sup>2</sup>**;
  - b. pozemky na ktorých sa nachádzajú verejné komunikácie, verejné rozvody inžinierskych sietí, parky a verejná zeleň **maximálne 3,33 €/m<sup>2</sup>**;
  - c. pozemky zakupované za iným účelom **maximálne 3,33 €/m<sup>2</sup>**.
- (5) Uvedené ceny pozemkov nemusia byť v prípade kúpy od iných fyzických alebo právnických osôb relevantné, pokiaľ obec použije na určenie ceny pozemku znalecký

<sup>1</sup> V zmysle § 9a, ods. 15, písm. f) zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov



# OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

posudok. V takom prípade sa pri kúpe postupuje podľa znaleckého posudku a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná Slaná.

## § 3

### Spôsob a podmienky odpredaja a kúpy pozemkov

- (1) Odpredaj pozemkov vo vlastníctve obce schvaľuje obecné zastupiteľstvo v Nižnej Slanej osobitne v každom jednotlivom prípade, pričom sa riadi platnými právnymi predpismi<sup>2</sup> a Zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná Slaná.
- (2) Kúpu pozemkov do vlastníctva schvaľuje starosta obce alebo obecné zastupiteľstvo v Nižnej Slanej osobitne v každom jednotlivom prípade. Pôsobnosť obecného zastupiteľstva a starostu obce určujú platné právne predpisy<sup>3</sup> a Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná Slaná.
- (3) Obec Nižná Slaná z vlastného podnetu alebo z podnetu tretích osôb predkladá návrh na odpredaj nehnuteľných vecí vo vlastníctve obce na schválenie obecnému zastupiteľstvu, pričom materiál poskytne aj na prerokovanie komisii finančnej a správy majetku.
- (4) Obecný úrad v Nižnej Slanej zabezpečí nasledovné podklady k návrhu na predaj alebo kúpu nehnuteľných vecí:
  - a. doklad o vlastníctve nehnuteľnej veci (napr. výpis z listu vlastníctva, potvrdenie o neknihovanom pozemku, výpis z pozemkovej knihy a pod.);
  - b. zdôvodnenie navrhovaného predaja a iné významné skutočnosti relevantne ovplyvňujúce rozhodovanie o predaji (napr. popis nehnuteľnej veci, prípadne fotodokumentáciu, pokiaľ je to potrebné);
  - c. znalecký posudok, ak je to potrebné, prípadne ak o tom rozhodne obecné zastupiteľstvo;
  - d. snímku z katastrálnej mapy;
  - e. geometrický plán, ak ide o odpredaj časti pozemku alebo vysporiadanie vlastníckych práv v prospech obce; inak geometrický plán zabezpečuje žiadateľ o odpredaj.
- (5) Obec nie je povinná odpredať pozemok žiadateľovi. Obec neodpredá pozemok žiadateľovi, najmä pokiaľ je tento určený na výstavbu verejnoprospešných stavieb, stavieb určených na bývanie, ktorých investorom je obec, prevádzkových stavieb obce alebo sa na ňom nachádzajú verejné komunikácie, verejné rozvody inžinierskych sietí, parky a verejná zeleň, prípadne z iných dôvodov, ktoré obec nie je povinná špecifikovať.

<sup>2</sup> Predovšetkým zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov

<sup>3</sup> Predovšetkým zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov



# OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

## § 4

### Zámena nehnuteľného majetku obce

- (1) Usporiadanie majetku obce sa môže uskutočniť i formou zámennej zmluvy s fyzickou alebo právnickou osobou.
- (2) Zámena nehnuteľností sa po dohode zmluvných strán môže realizovať bez finančného vyrovnania alebo s finančným vyrovnaním. Pri oceňovaní zamieňaných nehnuteľností sa bude vychádzať rovnakou metodikou oceňovania ako je uvedené v § 2a, resp. § 2b tohto VZN.
- (3) Zámena nehnuteľností sa po dohode zmluvných strán môže realizovať bez finančného vyrovnania len v takom prípade, že touto zámenou nebude obec Nižná Slaná znevýhodnená v porovnaní s druhým zamieňajúcim, resp. ak bude touto zámenou preukázateľne zvýhodnená.
- (4) Návrh na zámenu nehnuteľností predkladá po odbornom posúdení starosta či poslanec obecného zastupiteľstva na schválenie obecnému zastupiteľstvu po prerokovaní v príslušných komisiách obecného zastupiteľstva.
- (5) Obec ako podklad k návrhu na zámenu nehnuteľných vecí zabezpečí:
  - a. doklad o vlastníctve nehnuteľnej veci (napr. výpis z listu vlastníctva, potvrdenie o neknihovanom pozemku, výpis z pozemkovej knihy a pod.);
  - b. zdôvodnenie navrhovaného predaja a iné významné skutočnosti relevantne ovplyvňujúce rozhodovanie o predaji (napr. popis nehnuteľnej veci, prípadne fotodokumentáciu, pokiaľ je to potrebné);
  - c. znalecký posudok, ak je to potrebné, prípadne ak o tom rozhodne obecné zastupiteľstvo;
  - d. snímku z katastrálnej mapy;
  - e. geometrický plán, ak ide o vysporiadanie vlastníckych práv v prospech obce; inak geometrický plán zabezpečuje žiadateľ o zámenu.
- (6) Ohodnotenie nehnuteľností, ktoré sú predmetom zámeny, nemusí byť vykonané na základe § 2a a § 2b tohto VZN, pokiaľ obec použije na určenie ceny pozemku znalecký posudok. V takom prípade sa pri zámene postupuje podľa znaleckého posudku a v zmysle Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná Slaná.

## § 5

### Záverečné ustanovenia

- (1) Náležitosti osobitne neupravené týmto VZN sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, ďalej podľa zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obci v znení neskorších predpisov, zákona č. 504/2003 Z. z. o nájme poľnohospodárskych pozemkov, poľnohospodárskeho podniku





# OBEC NIŽNÁ SLANÁ

Námestie SNP 54/5, 049 23 Nižná Slaná

---

a lesných pozemkov a o zmene niektorých zákonov, zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník a podľa Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom obce Nižná Slaná.

- (2) Toto Všeobecne záväzné nariadenie č. 06/2023 o cenách pozemkov pri odpredaji, kúpe, zámene a nájme nehnuteľného majetku obce Nižná Slaná schválilo obecné zastupiteľstvo uznesením č. .... na zasadnutí dňa .....
- (3) Toto VZN nadobúda účinnosť dňa 01. 12. 2023.

V ..... dňa .....

**Tibor Jerga**  
starosta obce