



M E S T O Ž I A R N A D H R O N O M

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 8/1998

**O prevode bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta do
súkromného vlastníctva**

Dodatok č. 1

Schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Žiar nad Hronom č. : 64/1998
zo dňa : 3. septembra 1998

Schválené uznesením Mestského zastupiteľstva Žiar nad Hronom č. : 29/1999
zo dňa : 22. apríla 1999

Účinné od dňa: 15. októbra 1998

Účinný od dňa : 21. mája 1999

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žiar nad Hronom č. 8/1998

o prevode bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta do súkromného vlastníctva.

Mestské zastupiteľstvo v Žiari nad Hronom na základe ustanovenia 6 ods. 1 Zákona SNR č. 369/90 Z. z. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a Zákona č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie.

I. Úvodné ustanovenie

1. Tieto zásady upravujú spôsob a podmienky nadobúdania vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktoré sa nachádzajú vo vlastníctve Mesta Žiar nad Hronom.
2. Nájomca, ktorý žiada o prevod bytu alebo nebytového priestoru do súkromného vlastníctva, musí mať vyrovnané všetky svoje nesplatené záväzky voči terajšiemu vlastníkovi resp. správcovi bytového fondu, ako aj platnú nájomnú zmluvu.
3. Nájomca musí mať správne vyplnenú a zaevidovanú žiadosť o prevod bytu, resp. nebytového priestoru do súkromného vlastníctva na MP Služby Žiar nad Hronom resp. MÚ v Žiari nad Hronom.
4. Byty a nebytové priestory v danom obytnom dome je nutné odpredať do súkromného vlastníctva nájomcov až vtedy, ak je splnená zákonom stanovená podmienka t.j. aspoň 50 % žiadateľov v danom objekte /pozn. povinná dvojročná lehota prevodu bytu do súkromného vlastníctva nájomcu začína pre vlastníka plynúť dňom nadobudnutia potrebného 50 % počtu žiadateľov/. Táto zásada je ešte podmienená súhlasným uznesením mestského zastupiteľstva o predaji toho, ktorého objektu. Toto ustanovenie sa nedotýka obytných domov postavených po 1. júni 1998.
5. Byt, ktorého nájomca je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Fyzická osoba môže podľa týchto zásad nadobudnúť len jeden byt.
6. Nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do súkromného vlastníctva v uvedenom poradí. Iným osobám je možné previesť nebytový priestor do súkromného vlastníctva len so súhlasom spoločenstva resp. nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Táto zásada je ešte podmienená uznesením mestského zastupiteľstva o predaji toho, ktorého nebytového priestoru.

II. Definícia základných pojmov

1. Bytom sa na účely týchto zásad rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu tomuto účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky. Súčasťou bytu je aj príslušenstvo bytu, ktoré tvoria vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom spoločne užívali /napr. predsieň, komory, pivnice/.
2. Spoločnými zariadeniami domu sa na účely týchto zásad rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomu domu, a to aj v tom prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplovodné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Žiadne z uvedených spoločných zariadení domu nemôže vlastník bytu, nebytového priestoru nadobudnúť do individuálneho vlastníctva a pri určovaní ceny bytu sú už zahrnuté v cene a zvlášť sa neoceňujú.
3. Výmenníkové stanice a účelové objekty CO, nachádzajúce sa v daných obytných domoch, zachytené v technických podkladoch potrebných k prevodu daného objektu do súkromného vlastníctva, budú považované za nebytové priestory, ktorých vlastníkom zostáva aj naďalej Mesto Žiar nad Hronom.
4. Nebytovým priestorom je podľa týchto zásad miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti a spoločné zariadenia domu, ani v tom prípade, ak boli počas užívania stavby na základe rozhodnutia stavebného úradu o zmene užívania stavby určené ako nebytové priestory.
5. Spoločnými časťami sa na účely týchto zásad rozumejú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie. Žiadnu z uvedených spoločných častí domu nemôže vlastník bytu, nebytového priestoru nadobudnúť do individuálneho vlastníctva a pri určovaní ceny bytu sú už zahrnuté v cene a zvlášť sa neoceňujú.

III. Pravidlá pri nadobudnutí vlastníctva

1. Prevod vlastníctva bytov, nebytových priestorov sa vzťahuje len na osoby resp. nájomcov, ktorí majú trvalý pobyt na území SR, v nadväznosti na splnenie podmienok vid' Čl. 1

2. Prevod vlastníctva bytu a nebytového priestoru sa vykonáva na základe zmluvy o prevode vlastníctva, uzavretej medzi vlastníkom domu, zastúpeným MP Služby, a terajším nájomcom bytu alebo nebytového priestoru.
3. Vlastníctvo bytu a nebytového priestoru v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach, domu, na spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností, ktorému predchádza podpis zmluvy o prevode vlastníctva.
4. Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov resp. nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí a zariadení domu, príslušenstva, pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.
5. Ak nadobúdateľ pred kúpou bytu, nebytového priestoru požiada o zistenie technického stavu bytu, nebytového priestoru resp. domu znaleckým posudkom s uvedením opráv, ktoré bude nutné vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, bude znášať znalecké aj v prípade ak sa rozhodne byť nekúpiť. Znalecké znášajú pomerom tí nadobúdatelia, ktorí o znalecký posudok požiadali. Na základe znaleckého posudku nemá nadobúdateľ právo žiadať o výmenu sanitárnych zariadení a ani o vykonanie opráv. Samotný znalecký posudok, týkajúci sa technického stavu domu, nemôže určovať cenu bytu, nebytového priestoru.
6. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu a pozemku je daná podielom podlahovej plochy bytu, nebytového priestoru k úhrnu všetkých podlahových plôch bytov a nebytových priestorov v dome. V tejto časti sa musí podieľať aj na tvorbe fondu prevádzky, opráv a údržby. Pri hlasovaní o spoločných veciach má pôvodný vlastník za každý neprevedený byt jeden hlas.

IV.

Zmluva o prevode vlastníctva bytu, nebytového priestoru

1. Zmluva o prevode vlastníctva musí mať písomnú formu v zmysle 5 ods. 1 zákona 182/93 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. V prípade, ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, zmluva o prevode vlastníctva bytu, nebytového priestoru musí súčasne obsahovať aj právo zodpovedajúce vecnému bremenu k pozemku.
3. Zmluva o prevode vlastníctva bytu, nebytového priestoru musí obsahovať aj vyhlásenie nadobúdateľa, že pristupuje k spoločenstvu vlastníkov resp. k zmluve o výkone správy.

4. Jednou z podstatných náležitostí zmluvy o prevode vlastníctva bytu, nebytového priestoru je cena bytu, nebytového priestoru, cena pozemku, ktorý nadobúda vlastník do spoluvlastníctva ako aj spôsob splácania tejto ceny.
5. Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu, nebytového priestoru znáša predávajúci. Daň z práva zodpovedajúcemu vecnému bremenu k pozemku /v prípade, že ku dňu prevodu bytu, nebytového priestoru do osobného vlastníctva nie je prislúchajúci zastavaný resp. príľahlý pozemok vysporiadaný/ hradí vo veľkosti svojho podielu kupujúci.
6. Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu resp. vlastníkov bytov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom, najmä vecné bremeno prechádzajú na nových vlastníkov bytov, nebytových priestorov nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu, nebytovému priestoru.

V.

Cena bytu, nebytového priestoru a platobné podmienky

1. Cena za 1 m² podlahovej plochy bytu sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta:
 - a) pri byte základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,
 - b) 2 % za každý rok veku domu /max. 80 %/ a videli sa súčtom podlahovej plochy bytov a nebytových priestorov v dome
2. Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu nebytový priestor, obstarávacia cena domu sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu nebytovému priestoru.
3. Cena nebytového priestoru bude určená znaleckým posudkom alebo dohodou. Platobné podmienky budú dohodnuté v kúpnej zmluve.
4. Cenu za byt je povinný kupujúci zaplatiť v plnej výške bez poskytnutia akejkoľvek zľavy, okrem štátom určenej 30 % zľavy zohľadnenej už pri výpočte kúpnej ceny bytu.
5. V prípade, že kupujúci do 10-tich rokov od podpisu kúpnej zmluvy prevedie byt na inú osobu ako na priamych príbuzných t.j. otca, matku, syna, dcéru a pod. je povinný vrátiť poskytnutú 30 % zľavu predávajúcemu do 15 dní od podpisu kúpnej zmluvy s treťou osobou.
6. Cenu bytu resp. jej časť môže kupujúci uhradiť aj pomocou dlhopisov FNM SR.
7. Cena za prislúchajúci podiel na pozemku musí byť splatená v plnej výške pri podpise zmluvy o prevode vlastníctva v prípade, že pri podpise kúpnej zmluvy bude zaplatené 15 % z kúpnej ceny bytu /bez použitia dlhopisu FNM SR/.

8. Pri použití dlhopisu FNM SR na splatenie ceny bytu, časti ceny bytu a pozemku bude cena pozemku prednostne uhradená použitým dlhopisom /dlhopismi/.
9. Zostatok nesplatenej časti ceny bytu je kupujúci povinný uhradiť v pravidelných mesačných bezúročných splátkach v hodnote minimálne 500 Sk a to najneskôr do 5 rokov.

Bezúročné splátky dohodnuté v kúpnej zmluve musia byť pravidelné. Nezaplatením jednej splátky sa stáva splatným celý dlh.

10. Vlastník bytu je povinný v ponuke na odpredaj bytu, nachádzajúceho sa v obytnom objekte schválenom rozhodnutím MsZ na odpredaj, uviesť aktuálnu cenu bytu k začiatku bežného roka, v ktorom sa ponuka zverejní, podľa metodiky výpočtu ceny v zmysle zákona č. 182/93 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnení.
11. Tieto ustanovenia sa netýkajú domov postavených po 1. júni 1998.

VI. Spôsob správy domu

1. Správu domu zabezpečujú vlastníci bytov, nebytových priestorov zmluvnou formou a to dvoma spôsobmi:
 - zriadením spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov
 - uzavretím zmluvného vzťahu o výkone správy s inou právnickou alebo fyzickou osobou

Rozhodnutie o výbere jednej z týchto foriem vykonajú nájomcovia pred podpísaním zmluvy o prevode bytu a nebytového priestoru.

Pre jeden obytný dom je možné dohodnúť len jeden druh správy. Ak sa v dome väčšina nadobúdateľov rozhodne pre založenie spoločenstva, nemôže menšina nadobúdateľov uzavrieť zmluvu o výkone správy /a naopak/. To platí aj o domoch, ktoré majú viacero vchodov.

Spoločenstvo vlastníkov je právnickou osobou zapísanou v registri združení vedenom príslušným odborom OÚ. Návrh na zápis do registra združení musí podať vlastník domu najneskôr súčasne s návrhom na zápis prvého vkladu vlastníckeho práva na OÚ, odbor katastrálny.

Spoločenstvo vykonáva celý rad úkonov zabezpečujúcich správu domu.

Uzatvára zmluvy s organizáciami na poskytovanie služieb ako sú:

- dodávka tepla a TUV
- dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov
- dodávka plynu
- dodávka SV a odvod odpadových vôd
- odvoz smetí
- výkon údržby spoločných častí, priestorov a zariadení domu a pod.

Vykonáva rozúčtovanie nákladov na jednotlivých vlastníkov bytov. Na vlastnú činnosť spoločenstva prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v rámci fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

Úlohou správcu /môže ním byť aj terajší správca bytového fondu mesta – MP Služby/ je poskytovať alebo sprostredkovať poskytovanie rovnakých služieb, ako je to uvedené u spoločenstva vlastníkov. Na réžiu správcu prispievajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v rámci tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu.

2. Ak sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov, potom písomnú zmluvu o spoločenstve uzatvára vlastník domu s budúciimi vlastníkmi bytov alebo nebytových priestorov najneskôr pred prevodom prvého bytu alebo nebytového priestoru do osobného vlastníctva.
3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní spoločne určenou sumou prispievať na prevádzku a údržbu, a to zálohovo vopred do určeného fondu t.j. na určitý účet.

VII.

Zvláštne ustanovenie

1. MP Služby, ktorý zastupuje Mesto Žiar nad Hronom v otázkach predaja bytov a nebytových priestorov predvolá, vždy vopred t.j. pred uzatvorením zmlúv o prevode, všetkých nájomníkov, ktorí spĺňajú podmienky k odkúpeniu bytu alebo nebytového priestoru do súkromného vlastníctva, aby sa s nimi dohodol na podmienkach znenia zmluvy resp. platobných podmienkach t.j. cene bytu a prislúchajúcej časti pozemku.
2. MP Služby poskytuje poradenské a konzultačné služby, v oblasti odpredaja bytov, resp. poskytuje pomoc /nájomníkom tých domov, ktoré boli určené na odpredaj/ pri vytváraní spoločenstiev, ale poskytuje aj služby súvisiace s výkonom správy, či už podľa „Zmluvy o správe“ alebo „Mandátnej zmluvy“ /týka sa služieb poskytovaných už vytvoreným spoločenstvám/.

VIII.

Záverčné ustanovenie

1. Toto Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žiar nad Hronom bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva číslo 64/98 – bod A, dňa 3. septembra 1998 v Žiari nad Hronom.
2. Týmto VZN sa ruší predchádzajúce VZN Mesta Žiar nad Hronom č. 6/1993, schválené dňa 18. 11. 1993 v Žiari nad Hronom.

MUDr. Jaroslav Cíger
Primátor mesta

Dodatok č. 1

k Všeobecne záväznému nariadeniu Mesta Žiar nad Hronom č 8/1998 o prevode bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta do súkromného vlastníctva.

Doterajšie znenie bodu 9 v článku V – Cena bytu, nebytového priestoru a platobné podmienky sa ruší v celom znení, a nahrádza sa textom:

9. „Zostatok nesplatennej časti ceny bytu je kupujúci povinný uhradiť v pravidelných mesačných bezúročných splátkach a to najneskôr do 10 rokov“.

**JUDr. Márius Hrmo
primátor mesta**

Schválený dňa: 22. 4. 1999

Účinnosť nadobúda dňa: 21. 5. 1999