

Všeobecne záväzné nariadenie mesta č. 025 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov

- úplné znenie -

Mesto Brezno na základe § 6 zák. č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení, v znení zmien a doplnkov s použitím ust. § 18b zák. č. 182/93 Z. z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov **vydáva** toto všeobecne záväzné nariadenie

§ 1 ÚVODNÉ USTANOVENIA

1. Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len VZN) sa vzťahuje na prevod vlastníctva bytov v bytových domoch vo vlastníctve mesta Brezna (ďalej len „mesta“) nadobudnutých v zmysle § 9 zák. č. 138/91 Zb. o majetku obcí.
2. VZN upravuje spôsob, rozsah a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov, v bytových domoch a vzájomné vzťahy medzi mestom a nadobúdateľmi bytov.
3. VZN sa vzťahuje iba na byty, ktorých prevod vlastníctva je v súlade s § 16 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov.
4. VZN sa nevzťahuje na nebytové priestory, ktoré sú vylúčené z predaja.
5. VZN sa nevzťahuje na byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch.

§ 2 OPRÁVNENÁ OSOBA

1. Právo na prevod vlastníctva bytu určeného mestom má nájomca, ak ním je fyzická osoba.
2. Oprávnenou osobou nie je:
 - a/ devízový cudzozemec, ktorý nemá na území SR trvalý pobyt
 - b/ nájomca, ktorý nezaplatil nájomné, alebo úhrady za služby spojené s užívaním bytu § 16 ods. 2 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov.
3. Právo previesť vlastníctvo k bytu na tretiu osobu má mesto po predchádzajúcom zániku nájmu v prípade, že nájomca bytu nezaplatil nájomné, alebo úhrady za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 6 mesiacov a tento dlh neuhradil do 3 mesiacov od písomného upozornenia vlastníka, alebo prenajímateľa bytu – po predchádzajúcom zániku nájmu so súhlasom súdu, v zmysle ustanovenia § 711 písm. c, d, g, a h občianskeho zákonníka.

4. Mesto Brezno bude napomáhať výmene bytov medzi nájomcami, ktorí majú záujem o prevod vlastníctva bytu a nájomcami bytov, ktorí bývajú v dome a byte určenom na prevod vlastníctva a nemajú záujem o prevod bytu do vlastníctva.

§ 3 VYLÚČENIE Z PREVODU VLASTNÍCTVA

1. Z prevodu bytov sa vynímajú byty v domoch, v ktorých je záujem nižší, ako 50%
2. Z prevodu vlastníctva v zmysle § 29 odst. 3 zák. č. 151/95 Z.z. sa vylučujú služobné byty Posádkovej správy a Policajného zboru.
3. Z prevodu vlastníctva sa vylučujú byty dočasne, alebo prechodne využívané na nebytové účely.
4. Byty vylúčené z prevodu vlastníctva podľa bodov 1, 2 a 3 tohto článku a byty, z ktorých nájomcovia neprejavili záujem o prevod vlastníctva, budú naďalej užívané podľa nájomných zmlúv v zmysle § 685 až 720 občianskeho zákonníka.

§ 4 PRÁVA K POZEMKU

Spoluvlastníctvo, alebo iné spoločné právo k zastavanému a príslušenému pozemku a spôsob jeho nadobudnutia sa riadi podľa ustanovení § 23 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov.

§ 5 SPOLOČENSTVO

1. Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov (ďalej len spoločenstvo), ak vlastníci bytov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou, alebo fyzickou osobou, (ďalej len správca).
2. Spoločenstvo je právnická osoba zapísaná v registri združení vedenom príslušným obvodným úradom. Návrh na zápis do registra združení musí podať vlastník domu, do jedného mesiaca po podaní návrhu na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
3. Písomnú zmluvu o spoločenstve uzatvára vlastník domu s novým vlastníkom bytu v dome pri prevode vlastníctva prvého bytu.

4. Každý nový vlastník bytu v dome pristupuje k zmluve o spoločenstve.
5. Zmluva o spoločenstve musí obsahovať :
 - a/ názov a sídlo spoločenstva
 - b/ orgány spoločenstva a ich právomoc
 - c/ spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku
 - d/ úpravu majetkových pomerov spoločenstva
 - e/ spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.
6. V zmluve o spoločenstve vlastníkov sa môže určiť, že spoločenstvo vydá stanovy, ktoré upravia vnútornú organizáciu spoločenstva a podrobnejšie upravia niektoré veci obsiahnuté v zmluve o spoločenstve vlastníkov.
7. Spoločenstvo nemôže nadobúdať do vlastníctva byty, nebytové priestory, alebo iný nehnuteľný majetok
8. Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov v dome má pôvodný vlastník domu podľa § 5 odst. 5 zák. č. 182/93 Z.z. práva a povinnosti vlastníka ostatných bytov v dome a za ne na účet spoločenstva prispieva mesačne do fondu prevádzky, údržby a opráv v reálnom mesiaci dohodnutý príspevok, najviac však do výšky základného mesačného nájomného.
9. V prípade, že spoločenstvo nebude vytvorené, vlastníci bytov v dome, sú povinní uzatvoriť so správcom písomnú zmluvu o výkone správy.

§ 6 ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY

1. Vlastníci bytov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä:
 - a/ vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu
 - b/ spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku
 - c/ spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv
2. Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, najmä o finančnom hospodárení, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Ak správca skončí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia

činnosti predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu.

3. Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas s výpovednou lehotou šesť mesiacov. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

§ 7

FOND ROZVOJA BÝVANIA

1. Finančné prostriedky, získané z predaja bytov, domov, alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj prísluších pozemkov budú poukazované na fond rozvoja bývania, zriadený mestom.
2. Finančné prostriedky fondu rozvoja bývania sú účelovo určené najmä na obnovu a rozvoj bytového fondu a energetických zariadení vo vlastníctve mesta.
3. O použití fondu rozvoja bývania rozhoduje mestské zastupiteľstvo.
4. Správou fondu rozvoja bývania je poverený vlastník bytového fondu.

§ 8

PODMIENKY NADOBUDNUTIA VLASTNÍCTVA

1. Nájomca bytu, určeného na prevod vlastníctva podá na predpísanom tlačive písomnú žiadosť o prevod vlastníctva adresovanú vlastníkovi bytového fondu, resp. správcovi bytov. Žiadosť musí obsahovať identifikáciu osoby nájomcu.
2. Zmluva o prevode vlastníctva bytu bude uzatvorená najneskôr do 2 rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu, v dome podľa zákona a to v domoch, ktorých byty neboli vyňaté z prevodu vlastníctva podľa § 3 bodov 1,2,3 a 4 tohto VZN.
3. Prevody vlastníctva bytov, predaj uvoľnených bytov podliehajú schváleniu mestským zastupiteľstvom.
4. Uvoľnené nájomné byty, na ktoré nie je ku dňu ukončenia nájmu dlžoba sa budú naďalej pridelovať nájomníkom podľa odsúhlaseného poradovníka na príslušný rok.
5. Uvoľnené nájomné byty, na ktorých je dlžoba na nájomnom a za služby spojené s užívaním bytu a za podmienky, že predchádzajúci nájomný pomer skončil, sa ponúknu do nájmu žiadateľom z poradovníka za podmienky, že zaplatia dlžobu + ½ poplatkov z omeškania. V prípade, že nikto z poradovníka nebude mať záujem o takýto byt budú sa tieto byty predávať nasledovným spôsobom:

Minimálna hodnota bude stanovená podľa všeobecnej hodnoty (všeobecná hodnota nehnuteľnosti je hodnota, za ktorú sa dá nehnuteľnosť v danom čase a mieste predať, alebo kúpiť). Úhrada za takto predaný byt bude možná len platbou v hotovosti. Zo

získaných finančných prostriedkov vlastník vyrovná dlžnú čiastku správcovi bytového fondu, vrátane ½ poplatku z omeškania a zostatok bude poukázaný na fond rozvoja bývania. Takto poskytnutý byt môže byť následne predaný nájomcovi podľa zákona č. 182 / 1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.

Takto uvoľnené byty budú ponúknuté všetkým potenciálnym záujemcom.

Ponuka vrátane všeobecnej hodnoty bude zverejnená na úradnej tabuli a v týždenníku Horehronie s výzvou, aby prípadní záujemcovia zasielali svoje ponuky, čo do kúpnej ceny v zalepených obálkach s výrazným označením na obálke „ponuka na kúpu bytu“, v lehote do 1 mesiaca od zverejnenia výzvy na mestský úrad. V ponuke bude uvedený deň, hodina a miesto, kde budú prvýkrát obálky s ponukami otvárané. Vybratá bude ponuka s najvyššou kúpnu cenou. Výberové konanie organizuje vlastník bytového fondu, prostredníctvom výberovej komisie. Výberovú komisiu tvoria primátor mesta, členovia bytovej komisie. a zástupca správu bytov.

§ 9

STANOVENIE CENY BYTU V OBYTNOM DOME

1. Cena bytu v obytnom dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príslušeného pozemku (ďalej len cena) sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho a vychádza zo zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov.
2. Ak sa byt vo vlastníctve mesta prevádza do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, určuje sa cena podľa § 18 zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov.
3. Cena bytu stanovená podľa bodu 2 je cena maximálna a zahŕňa tiež alikvotnú časť príslušenstva domu, jeho spoločných častí a spoločných zariadení.
4. Ak sa byt prevádza do vlastníctva inej osobe, ako nájomcovi, cena sa určí podľa vyhlášky č. 465/91 Zb. v znení vyhlášky č. 608/92 Zb. vyhlášky č.265/93 Z.z., vyhlášky 375/1999 Z.z., resp. dohodou.

§ 10

SPÔSOB ÚHRADY CENY

1. Kupujúci je povinný uhradiť mestu kúpnu cenu na účet fondu rozvoja bývania ku dňu podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti minimálne 15% z ceny bytu, zastavaného a príslušeného pozemku.
2. Zostatok ceny bytu musí byť uhradený v pravidelných mesačných bezúročných splátkach minimálne vo výške 500 Sk s tým, že celý zostatok ceny bytu a pozemku bude uhradený najneskôr do 3 rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva.
3. Cenu bytu je možné uhradiť aj dlhopismi FNM SR, pričom hodnota prijatých dlhopisov nesmie presiahnuť cenu bytu určenú podľa § 18 odst. 1, zák. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Dlhopisy budú od občanov nadobudnuté za najnižšiu cenu stanovenú RMS – Slovakia a.s. platnú v čase podpisu kúpno-predajnej zmluvy za byt.

4. Kupujúcemu, ktorý uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti 100 % ceny bytu a alikvotného podielu zastavaného a príľahlého pozemku, poskytne vlastník bytu zľavu 20% z ceny bytu (bez ceny pozemkov).
5. Kupujúcemu, ktorý uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti minimálne 70% z ceny bytu a alikvotného podielu zastavaného a príľahlého pozemku, poskytne vlastník bytu zľavu 10% z ceny bytu (bez ceny pozemkov) a zostatok uhradí v pravidelných mesačných bezúročných splátkach do 1 roka.
6. Kupujúci musí uhradiť nesplatenú časť ceny bytu určenú podľa § 18 odst. 1 zák. č. 151/95 Z.z. v plnej výške, vrátane poskytnutých zliav pri predaji bytu, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu, ako manžela, deti, vnukov, alebo rodičov do 10 rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
7. Za každú oneskorenú platbu jednotlivej splátky je podľa zákona kupujúci povinný zaplatiť z jej hodnoty úrok z omeškania za každý deň omeškania vo výške stanovenej nariadením vlády SR č. 87/1995 Z.z.
8. Predávajúci si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy v prípade, že kupujúci neuhradí kúpnu cenu podľa podmienok stanovených v predchádzajúcich odsekoch. Po odstúpení od zmluvy o prevode vlastníctva bytu, môže mesto byt previesť do vlastníctva tretej osoby, pričom musí zabezpečiť bytovú náhradu podľa § 712 ods. 1,2,3,4 občianskeho zákonníka.

§ 11 OSOBITNÉ USTANOVENIA

1. Na vybavovanie žiadostí o prevod vlastníctva bytu, podľa zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov sa nevzťahuje ustanovenie zák. č. 71/1967 Zb. o správnom konaní.
2. Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu znáša predávajúci. Znalečné znášajú pomerne tí nadobúdatelia, ktorí o znalecký posudok požiadali podľa § 5 odst. 6. zák. č. 182/93 Z.z.
3. Porušenie ustanovení tohto VZN fyzickou, alebo právnickou osobou bude kvalifikované ako zavinené konanie (priestupok) a riešené uložením pokuty fyzickej osobe v zmysle zák. č. 372/90 Zb. o priestupkoch v znení zmien a doplnkov, resp., u právnickej osoby z mysle zákona NR 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnkov.

§ 12
SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

1. Prevod vlastníctva bytov a v bodoch nešpecifikovaných týmto VZN sa riadi ustanoveniami zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov a občianskeho zákonníka.
2. Na byty, ktoré nadobudne mesto Brezno po nadobudnutí účinnosti zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov t.j. po 1.9. 1993 sa nevzťahujú ustanovenia § 17 a 18 zákona, ale ceny bytu pri jeho odpredaji sa bude tvoriť dohodou zmluvných strán s tým, že dohodnutá cena nesmie byť nižšia, ako cena stanovená podľa zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov.
3. Na byty, ktoré nadobudne mesto Brezno v rámci privatizácie štátnych podnikov v Brezne bezplatným prevodom sa ustanovenia zák. č. 182/93 Z.z. v znení zmien a doplnkov použijú bez obmedzenia.
4. Byty, ktorých výstavba bude spolufinancovaná z prostriedkov Fondu národného majetku SR ostanú najmenej po dobu 15 rokov od kolaudácie vyhradené výlučne pre účely nájomného bývania.
5. Úplné znenie VZN o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov bolo schválené na zasadnutí mestského zastupiteľstva v Brezne dňa 25. 6. 2001 uznesením č. 68/2001 a nadobudlo účinnosť dňa 15. 7. 2001

Ing. Vladimír Faško v.r.
primátor mesta Brezna