

# **Všeobecne záväzné nariadenie č. 1/1998**

## **O prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Spišské Podhradie**

V zmysle § 4 a § 11 zákona SNR č. 481/92 Zb. o obecnom zriadení, § 9 zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí /v znení zmien a doplnkov/, zákona NR SR č. 182/1993 Zb., zákona NR č. 151/1995 Z.z. a zákona 158/1998 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka sa Mestské zastupiteľstvo v Spišskom Podhradí uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Spišské Podhradie.

### § 1

Všeobecne záväzné nariadenie o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov Spišského Podhradia /ďalej len „nariadenie“/ upravuje spôsob a podmienky prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch Spišského Podhradia /ďalej len „mesta“/ a vzájomné vzťahy medzi mestom a nadobúdateľmi bytov a nebytových priestorov.

### § 2

1. Nariadenie sa vzťahuje iba na byty a nebytové priestory mesta, ktorých prevod vlastníctva je prípustný v zmysle § 16 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
2. Pre predaj bytov a nebytových priestorov podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. sa nevzťahuje všeobecne – záväzné nariadenie mesta Spišské Podhradie o povinnosti fyzických a právnických osôb pri predaji nehnuteľností na území pamiatkovej zóny i celého mesta Spišské Podhradie, zo dňa 1.7.1993.
3. Mesto ako vlastník nehnuteľného majetku vylučuje z prevodu vlastníctva bytové priestory Využívané na nebytové účely.

### § 3

Nadobúdateľom bytu a nebytového priestoru sa môže stať terajší nájomca bytu a nebytového priestoru, ktorý je fyzickou osobou. K bytu sa musí previesť aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na prísluší pozemku, ak vlastníkom domu je aj vlastníkom pozemku.

### § 4

S prevodom vlastníckych práv v jednotlivých obytných domoch, alebo v ich ucelených sekciách, sa začne až vtedy, keď podiel záujemcov o takýto prevod bude väčší ako 50 % z celkového počtu nájomcov obytného domu, alebo jeho ucelenej sekcie.

## § 5

Mesto, ako vlastník bytov môže umožniť výmenu bytov medzi nájomcami do zámerom následného prevodu vlastníctva aspoň jedného z takýchto bytov, ak:

- a/ výmena nebude v rozpore so záujmami a požiadavkami mesta, vyplývajúcimi predovšetkým z plnenia ustanovených platných nájomných zmlúv,
- b/ žiadatelia o výmenu bytov pri doterajšom ich užívaní nekonali v rozpore s príslušnými ustanoveniami Občianskeho zákonníka a ďalšími zákonnými normami týkajúcimi sa užívania im prenájatého majetku mesta,
- c/ aspoň jeden zo žiadateľov riadne užíval byt v zmysle platnej nájomnej zmluvy a ustanovení Občianskeho zákonníka a ide o výmenu bytu v obytnom dome, alebo jeho ucelenej sekcii s predpokladaným nadpolovičným podiel odpredaných bytov. Toto ustanovenie je platné aj v prípade prípravy prevodu vlastníctva, výsledkom ktorého bude zmena vlastníckych práv k nadpolovičnej väčšine bytov v obytnom dome alebo v jeho ucelenej sekcii.

## § 6

1. Proces prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov sa môže začať len na základe písomnej žiadosti nájomníka.
2. Žiadosť o prevod vlastníctva bytu a nebytového priestoru sa podáva na Mestský úrad v Spišskom Podhradí.
3. Žiadosť o prevod vlastníctva musí obsahovať najmä:
  - a/ meno, priezvisko a rodné číslo žiadateľa
  - b/ identifikáciu bytu alebo nebytového priestoru, ktorý žiada previesť do svojho vlastníctva
  - c/ odvolanie sa na doklad oprávňujúci doterajšie užívanie bytu alebo nebytového priestoru, o prevod vlastníctva ktorého žiada
  - d/ adresa terajšieho trvalého bydliska
  - e/ prehlásenie o zámere vstupu do spoločenstva vlastníkov bytov v dome alebo o zámere uzavrieť zmluvu o výkone správy bytu alebo nebytového priestoru s inou právnickou osobou /správcom/.
4. Žiadateľ bude mestom písomne informovaný o spôsobe riešenia jeho žiadosti Najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia. Táto lehota neplynie, ak žiadosť neobsahuje všetky predpísané náležitosti. Neúplná žiadosť sa žiadateľovi v lehote 30 dní vráti na doplnenie.
5. Ak bola žiadosť doručená pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto nariadenia a pritom obsahuje všetky predpísané náležitosti, za deň doručenia sa považuje deň účinnosti tohto nariadenia.
6. Prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov sa bude riešiť podľa obytných domov alebo ich ucelených sekcií. S prihliadnutím na predchádzajúce ustanovenia tohto nariadenia budú prednostne vybavené žiadosti nájomcov z obytných domov s ujasnenými právami k pozemku a väčším podielom žiadateľov o prevod vlastníctva ako v iných obytných domoch, alebo ich ucelených sekciiach.
7. Mesto môže zamietnuť žiadosť o prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru Žiadateľom /nájomníkom/, ktorí:
  - a/ preukázateľne hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatili nájomné /alebo iné úhrady/ za čas dlhší ako 6 mesiacov a tento dlh neuhradili v lehote 3 mesiacov odo dňa písomného upozornenia vlastníkom alebo ním povereným správcom bytu alebo nebytového priestoru
  - b/ majú dva alebo viac bytov /okrem prípadu, že od nich nemožno spravodlivo

požadovať, aby užívali iba jeden byt/, pričom za vlastníka bytu sa považuje aj vlastník rodinného domu, alebo jeho časti umožňujúcej užívanie v rozsahu porovnateľnom s bytom v obytných domoch

c/ neužívajú byt bez vážnych dôvodov

d/ byt obsadili a užívajú neoprávnene

e/ napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome

f/ stavajú rodinný dom, preukázateľne idú takýto dom stavať alebo vlastníka stavebný pozemok.

8. Žiadateľ o prevod bytu potvrdzuje splnenie ustanovení bodu 7 § 6 tohto nariadenia podpísaním príslušného čestného prehlásenia. Uvedenie nepravdivých údajov sa považuje za zavádzanie predávajúceho a je dôvodom na zrušenie zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru.

## § 7

Prevod vlastníctva bytu užívateľa, ktorému bol nájom bytu ukončený s privolením súdu, a ktorého uvoľnenie je viazané na zabezpečenie bytovej náhrady, môže mesto umožniť inému záujemcovi, ak tento preukáže zabezpečenie bytovej náhrady vypovedanému nájomcovi /podľa § 712 Občianskeho zákonníka/.

## § 8

Nájomca nebytového priestoru, vlastník a nájomca bytu v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva. Prevod vlastníctva k nebytovému priestoru do vlastníctva fyzickej alebo právnickej osoby je možný, len po predchádzajúcom súhlase spoločenstva a ak spoločenstvo nevzniká, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov, nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome.

## § 9

1. Pre prevod bytu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi sa cena určí podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
2. V prípade vyžiadania znaleckého posudku náklady na jeho vypracovanie idú na ťarchu žiadateľa o vypracovanie posudku.
3. Cena pri prevode nebytového priestoru sa určuje podľa vyhlášky č. 608/1992 Zb. a Vyhlášky č. 265/1993 Z.z. /z 1.12.1993/, ktorými sa mení a dopĺňa vyhláška č. 465/1991 Zb.
4. Pri prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru uhradí nadobúdateľ po podpísaní Zmluvy o prevode vlastníctva uhradí v hotovosti minimálne 15 % z kúpnej zmluvy bytu, zostávajúcu časť ceny uhradí v pravidelných, bezúročných splátkach do 10 rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru.
5. Predávajúci pri priaznivejšom – zrýchlenom spôsobe úhrady kúpnej ceny poskytne Nasledovné zľavy z ceny bytu a nebytového priestoru :
  - a/ zníženie kúpnej ceny bytu o 10 %, ak kupujúci pri podpísaní kúpnej zmluvy uhradí 70 % z ceny bytu a lehota na splatenie zostávajúcej časti ceny bytu ostáva jeden rok.
6. Kúpna cena pozemku sa uhrádza v celku pri podpísaní zmluvy pri prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru. Na úhradu ceny pozemku sa neposkytujú zľavy.
7. Na úhradu kúpnej ceny za prevod vlastníctva nebytového priestoru podľa inej právnej normy ako zákona o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov sa ustanovia par. 9 tohto

nariadenia nevzťahujú.

#### § 10

1. Z finančných prostriedkov získaných z predaja bytov a nebytových priestorov mesto zriadilo Fond rozvoja bývania mesta Spišské Podhradie.
2. Spôsob tvorby a použitie prostriedkov fondu, ako aj ďalšie ustanovenia sú určené vo Fonde rozvoja bývania mesta Spišské Podhradie.

#### § 11

1. Počas účinnosti tohto nariadenia prevody vlastníctva bytov v zmysle zákona o vlastníctve nebytových priestorov nepodliehajú ďalšiemu schvaľovaniu mestským zastupiteľstvom.
2. Prevod vlastníctva nebytových priestorov v obytných domoch podlieha schváleniu mestským zastupiteľstvom samostatným uznesením.

#### § 12

Na plynulé riešenie žiadosti o prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Mestský úrad v Spišskom Podhradí v spolupráci s Bytovým podnikom mesta Spišské Podhradie vytvorí potrebné podmienky.

#### § 13

Mesto, ako vlastníka časti bytov a nebytových obytného domu alebo budovy, ktorá nemá charakter obytného domu, v spoločenstve vlastníka bytov a nebytových priestorov /ďalej len „spoločenstvo“/ zastupuje príslušný správca bytov a nebytových priestorov.

#### § 14

Pri väčšinovom podiele vlastníctva bytov a nebytových priestorov v obytnom dome alebo budove, ktorá nemá charakter obytného domu, predsedu a podpredsedu spoločenstva schvaľuje primátor mesta.

#### § 15

Ak v obytnom dome alebo budove, ktorá nemá charakter obytného domu, je založené spoločenstvo a mesto je vlastníkom majoritnej časti nehnuteľnosti môže správca bytov a nebytových priestorov prejsť na spoločenstvo. Prechod správy na spoločenstvo schvaľuje primátor mesta po prerokovaní v mestskej rade.

#### § 16

Pre voľné komunálne byty sa stanovujú osobitné podmienky prevodu vlastníctva.

## § 17

Voľný byt je byt, ktorý:

- a/ doposiaľ nemal žiadného nájomcu, resp. užívateľa,
- b/ alebo doterajší nájomca alebo užívateľ sa spoločne so spolubývajúcimi, resp. spoluužívateľmi z vlastného osobného rozhodnutia vzdal ďalšieho užívania bytu,
- c/ alebo doterajší nájomca alebo užívateľ bytu umrel, pričom byt s ním spoločne nikto oprávnene neužíval,
- d/ nájom bytu bol oprávnenej osobe s privolením súdu zrušený.

## § 18

1. Voľný byt môže byť prenajatý alebo predaný.
2. Voľný byt je určený výlučne na predaj, ak sa nachádza v obytnom dome /sekcii/, kde je záujem o kúpu bytov u väčšiny nájomcov.
3. V ostatných prípadoch sa voľný byt ponúkne na prenájom.

## § 19

Prevod vlastníctva voľného bytu sa ponúkne žiadateľom o nájom bytu, ktorý k dátumu nadobudnutia účinnosti VZN č. 1/1998 boli evidovaní ako oprávnení žiadatelia o prenájom bytu.

## § 20

Nadobúdateľom voľného bytu zo žiadateľov podľa § 19 navrhuje bytová komisia Mestského zastupiteľstva v Spišskom Podhradí. V takomto prípade prevod vlastníctva sa môže vykonať len po kladnom stanovisku bytovej komisie Mestského zastupiteľstva v Spišskom Podhradí.

## § 21

Pre nadobúdateľov voľného bytu podľa § 20 VZN sa cena voľného bytu dojednáva od výšky 30 % ceny vypočítanej podľa vyhlášky č. 265/1993 Z.z. pre uchádzačov z terajšieho poradovníka na pridelenie bytu.

## § 22

1. Ak ani jeden zo žiadateľov podľa § 19 neprejavil záujem o prevod vlastníctva voľného bytu, voľný byt sa ponúkne ostatným záujemcom z občanov mesta Spišské Podhradie. V takom prípade sa cena bytu dojednáva výberovým konaním s tým, že vyvolávacia cena sa stanoví od výšky 50 % ceny vypočítanej podľa vyhlášky 265/93 Z.z.
2. V tomto prípade sa splátky kúpnej ceny dojednávajú osobitne.

### § 23

Ak o voľný byt nikto podľa § 19 a § 22 neprejavil záujem, voľný byt sa riadne prenájme podľa rozhodnutia Mestského zastupiteľstva v Spišskom Podhradí, avšak s vylúčením možnosti prevodu vlastníctva tohto bytu na nového nájomcu.

### § 24

Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu alebo ateliéru zistenú podľa zák. 151/1995 Z.z. § 18 ods. 1 v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu alebo ateliéru na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva tohto bytu na nového nájomcu.

### § 25

1. Zmeny a doplnky tohto všeobecne záväzného nariadenia schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Spišskom Podhradí 3/5 väčšinou prítomných poslancov.
2. Toto všeobecne záväzný nariadenie bolo schválené uznesením Mestského zastupiteľstva v Spišskom Podhradí dňa 11.6.1998.
3. Schválením tohoto všeobecne záväzného nariadenia sa ruší všeobecne záväzný nariadenie 4/1994 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Spišské Podhradie – doplnok č. 1, schválené MZ dňa 24.11.1995.
4. Toto všeobecne záväzný nariadenie bolo zverejnené vyvesením na úradnej tabuli MsÚ dňa 15.6.1998.  
Toto všeobecne záväzný nariadenie bolo zvesené z úradnej tabule dňa 30.6.1998.  
Toto všeobecne záväzný nariadenie nadobúda účinnosť dňa 1.7.1998.

V Spišskom Podhradí dňa 11.6.1998

Ing. František Slobodník  
primátor mesta

