

Mesto Dunajská Streda podľa § 11 ods. 5 písm. a) a b) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, § 9 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 18 b) zákona Slovenskej národnej rady č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie :

**Všeobecne záväzné nariadenie
Mesta Dunajská Streda
č. 9/2010
o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta
Dunajská Streda**

§ 1

Úvodné ustanovenia

(1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len “nariadenie”) upravuje:

- a) určenie bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Dunajská Streda (ďalej len “mesto”), ktoré sú predmetom prevodu vlastníctva,
- b) postup mesta pri prevode bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta do vlastníctva iných osôb,
- c) spôsob určenia ceny bytov a nebytových priestorov, ktoré sú predmetom prevodu vlastníctva,
- d) spôsob určenia ceny pozemkov, na ktorých je postavený dom (ďalej len “zastavaný pozemok”) a ktoré patria domu, napríklad dvory, záhrady (ďalej len “príľahlý pozemok”) a príslušenstva domu (ďalej len “príslušenstvo”),
- e) spôsob určenia ceny pozemkov, ktoré sa prevádzajú do vlastníctva nadobúdateľov bytu získaného výstavbou alebo nadstavbou.

(2) Toto nariadenie sa nevzťahuje na prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov v domoch v podielovom spoluvlastníctve mesta.¹⁾

§ 2

Predmet prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Predmetom prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov podľa tohto nariadenia sú byty a nebytové priestory v domoch vo vlastníctve mesta okrem

- a) bytov osobitného určenia,²⁾

¹⁾ § 140 Občianskeho zákonníka

- b) bytov v domoch osobitného určenia,²⁾
- c) bytov a nebytových priestorov v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu ⁴⁾,
- d) bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt,
- e) bytov a nebytových priestorov v obytných domoch, ktoré boli vo vlastníctve cirkvi a náboženských spoločností, rádov a kongregácií a podliehajú reštitúcii podľa osobitného zákona,³⁾
- f) bytov, ktoré boli postavené z vlastných voľných finančných prostriedkov mesta
- g) nebytových priestorov, pri ktorých bola daná výpoveď nájmu podľa § 3 odsek 2 tohto nariadenia,
- h) nebytových priestorov, využívaných pre potreby civilnej ochrany obyvateľstva.

§ 3

Výpoveď z nájmu bytu a nebytového priestoru

(1) Prenajímateľ bytu môže vypovedať nájom bytu, najmä ak ⁵⁾

- a) nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo narušuje dobré mravy v dome,
- b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
- c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
- d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
- e) nájomca je vlastníkom alebo nájomcom iného bytu.

(2) Prenajímateľ písomne vypovie zmluvu o nájme nebytového priestoru, najmä ak ⁶⁾

²⁾ § 2 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov

³⁾ zákon NR SR č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam.

⁴⁾ zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

⁵⁾ § 71 ods.1 Občianskeho zákonníka

⁶⁾ § 9 ods.1 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
- b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,
- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v dome,
- e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať,
- f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

(3) Po dobu účinnosti zmluvy o nájme nebytového priestoru vypovedanej z dôvodu podľa odseku 4 alebo počas výpovednej lehoty sa vlastníctvo nebytového priestoru na doterajšieho nájomcu neprevedie.

§ 4

Postup pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov

(1) Mestský úrad, oddelenie evidencie majetku (ďalej len „mestský úrad“) zabezpečí podklady podľa zákona SNR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len “zákon”) za jednotlivé byty a nebytové priestory v domoch, ktoré spravuje mesto a ktoré nie sú vyňaté z prevodu vlastníctva, na účely prevodu vlastníctva podľa tohto nariadenia.

(2) Mestský úrad prijíma žiadosti o prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov (ďalej len “žiadosť”) vo vlastníctve mesta.

(3) Mestský úrad písomne vyrozumie žiadateľa o stave vybavenia jeho žiadosti. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na opakovane podané žiadosti. Prijatie žiadosti nie je prijatím návrhu na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva .

(4) Žiadosť obsahuje najmä:

- a) meno, priezvisko a rodné číslo žiadateľa o prevod vlastníctva bytu,
- b) meno, priezvisko a rodné číslo žiadateľa o prevod vlastníctva nebytového priestoru,
- c) kópiu dokladu o užívacom vzťahu k bytu alebo nebytovému priestoru, o prevod ktorého žiada.
- d) potvrdenie od správcu bytu (originál) , že nemá voči správcovi nedoplatky za služby spojené s užívaním bytu.

(5) Mesto je povinné uzavrieť s nájomcom bytu zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť nemá, ak nájomcom bytu je právnická osoba, ak ide o byt v rodinnom dome alebo byt, na ktorý sa nevzťahovala povinnosť previesť vlastníctvo bytu podľa § 29 ods. 3 zákona (služobné byty, nadobudnuté na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu) a vlastníctvo tohto bytu prešlo na mesto, na byty v domoch postavených po 1. júni 1998 z rozpočtu mesta alebo z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, alebo ak s nájomcom je dohodnutý nájom na určitý čas.

§ 5

Právo na prednostný prevod nebytových priestorov

(1) Právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva ⁷⁾ majú

- a) nájomca nebytového priestoru, ktorý nevznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu,
- b) vlastníci bytov v dome,
- c) nájomcovia bytov v dome

a to v uvedenom poradí.

(2) Iným, ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome, možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva vlastníkov bytov; ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome.

(3) Nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, pri prevode vlastníctva bytov prechádza do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Veľkosť spoluvlastníckych podielov sa určí podielmi podlahových plôch bytov k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome. Nájomné za užívanie takýchto priestorov je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného domu.

(4) Ak je nebytový priestor podľa odseku 1 prenajatý, záväzky vyplývajúce z nájomnej zmluvy sa prenesú do zmlúv o prevode vlastníctva bytov.

§ 6

Voľný prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov

(1) Voľný byt a byt, ktorého užívateľom je osoba, ktorej bol ukončený nájom bytu s privolením súdu z dôvodov uvedených v § 3 ods. 1 písm. a) až d) tohto nariadenia, sa môže po predchádzajúcom zániku nájmu previesť do vlastníctva tretej osoby na základe obchodnej

⁷⁾ § 16 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

verejnej súťaže ⁸⁾ alebo verejnej dražby ⁹⁾). Ak je uvoľnenie bytu viazané na zabezpečenie bytovej náhrady, podmienkou účasti záujemcu v obchodnej verejnej súťaži alebo verejnej dražbe je spoľahlivé preukázanie zabezpečenia bytovej náhrady ¹⁰⁾ pre doterajšieho užívateľa.

(2) Vlastníctvo k nebytovému priestoru, ku ktorému nemá žiadna osoba právo prednostnej kúpy podľa § 5 odsek 1, alebo ho v lehote určenej predávajúcim nevyužila, možno previesť na inú osobu na základe obchodnej verejnej súťaže alebo verejnej dražby.

(3) Lehota podľa odseku 2 nesmie byť kratšia ako 14 dní.

§ 7

Určenie ceny bytu

(1) Ak sa prevádza byt do vlastníctva doterajšieho nájomcu podľa § 4 odsek 5 prvej vety tohto nariadenia, cena za 1 m² podlahovej plochy bytu sa určuje 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) pri byte 2% opotrebenia za každý začatý rok veku domu,

a vydeli sa súčtom podlahových plôch bytov v dome. Celkové zníženie podľa tohto odseku môže byť najviac 80 % z obstarávacej ceny domu. Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu iný nebytový priestor alebo garáž, obstarávacia cena domu sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu tomuto nebytovému priestoru alebo garáži. Odborný prepočet sa vykoná tak, že obstarávacia cena domu sa zníži o časť, ktorá prislúcha podielu plôch nebytových priestorov v dome. Cena bytu sa vypočítava ako násobok podlahovej plochy bytu alebo ateliéru a ceny za 1 m² podlahovej plochy bytu alebo ateliéru.

(2) Mesto pri prevode bytu v dome do vlastníctva nájomcu bytu poskytne nadobúdateľovi bytu zrážku z ceny zistenej podľa odseku 1 vo výške 30 %.

(3) Pri prevode bytu v dome do vlastníctva nájomcu bytu, ak nadobúdateľ uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti najmenej

- a) 15 % z ceny bytu, je povinný uhrádzať zostatok v pravidelných bezúročných splátkach do desiatich rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu,
- b) 70 % z ceny bytu, poskytne sa mu zľava 10 % z ceny a zostatok je povinný uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach do jedného roka.

⁸⁾ § 281 Obchodného zákonníka

⁹⁾ zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

¹⁰⁾ § 5 ods. 4 zákona SNR č. 189/1992 Zb.

(4) Minimálna výška splátky podľa odseku 3 písm. a) a b) tohto nariadenia sa určuje sumou 7 eur, ktorá je splatná vždy k 15. dňu príslušného mesiaca. Maximálna doba splácania je 10 rokov.

(5) Mesto neposkytne zľavy z ceny bytu podľa odseku 3 písm. b) nadobúdateľovi, ktorý už aspoň raz nadobudol do vlastnícka byt z vlastníctva mesta za cenu podľa odseku 1.

(6) Ak sa byt prevádza do vlastníctva nájomcu, ktorý ho vystaval na streche alebo v podkroví domu na vlastné náklady, pri určení ceny sa zohľadnia náklady, ktoré nájomca na prestavbu bytu vynaložil.

(7) Kupujúci je povinný uhradiť nesplatenú časť ceny bytu zistenú podľa odseku 1 v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

(8) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na byty, ktoré mesto nadobudlo do vlastníctva na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, alebo ktoré získalo rekonštrukciou stavieb, alebo ich častí s využitím úverových zdrojov. V takomto prípade mesto prevedie na nadobúdateľa bytu finančné záväzky vyplývajúce zo zmluvy o poskytnutí úveru.

(9) Ak sa byt prevádza do vlastníctva inej osobe ako nájomcovi bytu, alebo do vlastníctva nájomcu podľa § 4 ods. 5 druhej vety tohto nariadenia minimálna cena bytu sa určuje vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.¹¹⁾

(10) Ak sa prevádza byt podľa odseku 8 do vlastníctva nájomcovi alebo inej osobe, pri určení ceny bytu sa vychádza zo všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu¹¹⁾, pričom cena bytu nemôže byť nižšia ako cena, za akú ho nadobudlo mesto.

(11) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na byty, v domoch postavených po 1. júni 1998 z rozpočtu mesta, a to aj v prípade prevodu vlastníctva bytu nájomcovi.

(12) Ustanovenie odseku 1 sa vzťahuje aj na byty, na ktoré je nájom uzavretý na určitý čas.

§ 8

Určenie ceny nebytového priestoru

(1) Minimálna cena nebytového priestoru okrem garáží sa určuje, najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.¹¹⁾

(2) Minimálna cena garáže sa určuje vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.¹¹⁾

(3) Pri prevode nebytových priestorov a garáže, je kupujúci povinný zaplatiť kúpnu cenu v plnej výške do 15 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy, pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k nebytovému priestoru na katastrálny úrad.

¹¹⁾ Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

§ 9

Cena pozemku a príslušenstva domu

- (1) Cena pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku sa určuje podľa osobitného predpisu.¹²⁾
- (2) Cena príslušenstva domu a trvalých porastov sa určí dohodou, ak ich cena nie je zahrnutá v obstarávacej cene domu.
- (3) Na výpočet ceny pozemku sa použijú aj po 31. decembri 2003 ustanovenia cenového predpisu, podľa ktorého sa určovala cena pozemku do 31. decembra 2003 t.j. ustanovenia vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov.

§ 10

Evidencia zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Mestský úrad vedie v osobitnom zozname zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

§ 11

Zabezpečenie pohľadávok a sankcie

- (1) Pohľadávka mesta z neuhradenej ceny bytu sa zabezpečí zriadením záložného práva v prospech mesta.
- (2) Ak kupujúci bez preukázaného vážneho dôvodu nedodrží lehotu určenú v § 7 ods. 3 písm. a) a b), § 8 odsek 3, predávajúci môže od zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru odstúpiť.
- (3) Ak kupujúci je v omeškaní s úhradou jednotlivých splátok ceny bytu, je povinný zaplatiť mestu úrok z omeškania.

§ 12

Účinnosť

Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15- tým dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

V Dunajskej Strede, 29. júna 2010

¹²⁾ Vyhláška MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov v znení neskorších predpisov

JUDr. Zoltán Hájos,
primátor mesta