

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA MALACKY

č. 6/95

O odpredaji bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku Mesta Malacky

vydáva Mesto Malacky v zmysle zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1995 Z. z.

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

1. Mesto Malacky ako vlastník bytov a nebytových priestorov odpredáva zo svojho majetku byty a nebytové priestory do vlastníctva fyzických alebo právnických osôb. Byt, ktorého nájomca je fyzická osoba môže vlastník previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Inému ako nájomcovi možno byt previesť len vtedy, pokiaľ súd vyslovil súhlas s výpoveďou bytu, pričom doterajšiemu nájomcovi musí byť zabezpečená bytová náhrada.
2. Toto VZN sa nevzťahuje na:
 - byty osobitného určenia,
 - byty v domoch osobitného určenia,
 - byty určené na asanáciu a rekonštrukciu,
 - byty v rodinných domoch,
 - byty určené na sociálne účely, t. j. 10% bytov v domoch, ktoré nespĺňajú podmienky pre prevod vlastníctva určené zákonom.

Čl. 2

Prevod vlastníctva

1. Prevod bytu a nebytového priestoru je povinný vlastník uskutočniť do 2 rokov odo dňa podania žiadosti za predpokladu, že žiadateľ má vyrovnané všetky záväzky voči vlastníkovi. Lehota určená na odpredaj pri žiadostiach podaných pred účinnosťou tohto VZN začína plynúť dňom jeho účinnosti. Prevod vlastníctva sa uskutočňuje zmluvou o prevode bytu a nebytového priestoru, ktorá okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať predovšetkým:
 - presný popis bytu alebo nebytového priestoru,
 - popis a vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, na príslušenstve

- a pozemku,
- pokiaľ nadobúdateľ požiada znaleckým posudkom určený technický stav domu so špecifikáciou opráv na najbližších 12 mesiacov a ostatné náležitosti presne určené zákonom,

Vlastníctvo sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností.

Čl. 3

Správa domu, spoločenstvo vlastníkov

Správa domu sa vykonáva na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej buď s jednotlivými vlastníkmi bytov alebo so spoločenstvom vlastníkov ako právnickou osobou registrovanou Obvodným úradom v Malackách. Zmluva o výkone správy upravuje:

- práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opravy domu,
- spôsob správy spoločných častí domu a spoločných zariadení, príslušenstva a pozemku,
- spôsob a oprávnenie nakladania s prostriedkami s fondu prevádzky, údržby a opráv, určuje výšku preddavku do tohto fondu.

Spoločenstvo vlastníkov zakladá pôvodný vlastník domu s novými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov pri prevode prvého bytu alebo nebytového priestoru, každý ďalší nový vlastník pristupuje k tejto zmluve.

Čl. 4

Cena bytu, nebytového priestoru, cena pozemku

1. Cena bytu a nebytového priestoru, cena pozemku sa dojednáva dohodou.
2. Dohodnutá cena bytu a nebytového priestoru nesmie prevýšiť cenu určenú zákonom, ak sa byt prevádza doterajšiemu nájomcovi. V tomto prípade cena pozemku nesmie prevýšiť cenu určenú podľa vyhlášky č. 465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov, t. j. 150,- Sk za 1 m².
3. Ak sa byt prevádza doterajšiemu nájomcovi, cena za 1 m² sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta:
 - základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt,
 - 2% opotrebovania bytu za každý i začatý rok, najviac však 80%.

Obstarávacou cenou sa rozumie cena vedená v účtovníctve. Ak sa byt prevádza do vlastníctva nájomcu:

- a) vlastník domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu je povinný poskytnúť kupujúcemu na úhradu ceny zrážku z ceny zistenej podľa vyššie uvedeného vo výške 30%,
- b) kupujúci uhradí po podpísaní zmluvy o prevode, pri cene bytu:
 - do 15.000,- Sk v hotovosti plnú výšku,
 - od 15.000,- Sk do 30.000,- Sk 50% ceny v hotovosti, zvyšok v pravidelných mesačných splátkach do 3 rokov,
 - od 30.000,- Sk do 50.000,- Sk 40% ceny v hotovosti, zvyšok v pravidelných mesačných splátkach do 5 rokov,
 - od 50.000,- Sk do 70.000,- Sk 30% v hotovosti, zvyšok v pravidelných mesačných splátkach do 7 rokov,
 - nad 70.000,- Sk 15% v hotovosti, zvyšok v pravidelných mesačných splátkach do 10 rokov,
 - dôchodcovia a invalidní občania platia jednotnú úhradu v hotovosti do 10.000,- Sk a minimálne 15% z ceny bytu nad 10.000,- Sk, pričom zostatok môžu uhrádzať v pravidelných mesačných splátkach po dobu 10 rokov.

Splátky sú vždy bezúročné.

4. Kupujúcemu, ktorý uhradí v hotovosti aspoň 70% z ceny bytu, poskytne vlastník zľavu 10% z ceny. Kupujúci je povinný uhradiť nesplatenú časť ceny v plnej výške ak prevedie vlastníctvo k bytu na inú osobu ako deti, manžela, manželku a vnukov do 10 rokov odo dňa uzatvorenia zmluvy o prevode bytu. Pokiaľ nadobúdateľ napriek písomnému upozorneniu bude v omeškani s platbou splátok viacej ako 3 mesiace, vlastník si uplatní právo odstúpenia od zmluvy, ktoré bude vopred dohodnuté.

Čl. 5

Vlastníctvo spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku

1. S prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo k spoločným zariadeniam, častiam, príslušenstvu a pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome. V takom istom podiele sa nadobúda aj vlastníctvo k pozemku. Pokiaľ sa v dome nachádza zariadenie, ktoré je spoločné pre viaceré domy, noví vlastníci bytov v tomto dome budú obmedzení zriadením vecného bremena zapísaného na liste vlastníctva tak, aby toto zariadenie mohlo naďalej neobmedzene slúžiť svojmu účelu. Tento priestor nebude predmetom prevodu.

Čl. 6

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Bypos, s. r. o. je povinný vytvoriť materiálne, technické, organizačné a personálne podmienky pre realizáciu prevodov vlastníctva.
2. Z prostriedkov získaných z predaja založí mesto Malacky „mestský fond bývania“. Prostriedky z tohto fondu sú účelovo viazané len pre oblasť bývania a ich použitie podlieha schváleniu MsZ.
3. V ďalších zmluvných vzťahoch zakotví sa splnomocnenie, ktorým kupujúci poverí správcu alebo inú určenú osobu na zastupovanie v stavebnom konaní potrebnom pri rekonštrukcii, obnove a modernizácii spoločných častí domu vrátane nadstavieb domov.

Čl. 7

1. Týmto VZN sa rušia Zásady na prevod vlastníctva k bytom a nebytovým priestorom v majetku mesta č. uznesenia 0065/93/A/C zo dňa 21.12.1993., VZN č. 2/94 a Smernice zo dňa 17.5.1994.
2. Akékoľvek zmeny a dodatky tohto VZN podliehajú schváleniu MsZ.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie mesta Malacky č. 6/95 O odpredaji bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Malacky bolo schválené uznesením MsZ dňa 19.9.1995.

4. Toto všeobecne záväzné nariadenie mesta Malacky č. 6/95 O odpredaji bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Malacky nadobúda účinnosť 25.10.1995.

.....
Ing. Vladimír Moravčík, CSc., v. r.
primátor mesta