

Mestské zastupiteľstvo v Malackách na základe ustanovenia podľa článku 68 Ústavy Slovenskej republiky, § 6 ods. 1 s poukazom na § 11 ods. 4 písm. g) zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zákona SNR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vydáva

Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Malacky
č. 10/2009
o odpredaji bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku Mesta
Malacky

§ 1
Úvodné ustanovenia

(1) Toto VZN upravuje spôsob a podmienky prevodu vlastníctva bytov nebytových priestorov v bytovom dome a pozemkov, na ktorých sú postavené fyzickým a právnickým osobám.

(2) Byt, ktorého nájomca je fyzická osoba, môže vlastník previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Inému ako nájomcovi možno byt previesť len za podmienok stanovených v § 16 zákona č. 182/1993 Z. z.

(3) Toto VZN sa nevzťahuje na

- a) byty osobitného určenia
- b) byty v domoch osobitného určenia
- c) byty určené na asanáciu a rekonštrukciu
- d) byty v rodinných domoch
- e) byty určené na sociálne účely.

§ 2
Podmienky prevodu vlastníctva bytov a
nebytových priestorov

(1) Prevod bytu a nebytového priestoru je Mesto Malacky povinné uskutočniť do dvoch rokov odo dňa podania žiadosti za predpokladu, že o prevod vlastníctva požiadalo najmenej 50% nájomcov bytov a žiadateľ má vyrovnané všetky záväzky voči vlastníčkovi.

(2) Prevod vlastníctva sa uskutočňuje zmluvou o prevode bytu alebo nebytového priestoru, ktorá okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať:

- a) presný popis bytu alebo nebytového priestoru,
- b) popis a vymedzenie spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach, na príslušenstve a pozemku,
- c) prehlásenie, že nadobúdateľ uzatvoril zmluvu, resp. pristúpil k zmluve o výkone správy so správcom bytového domu,
- d) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada.

(3) Ak nadobúdatelia, doterajší nájomníci, pred kúpou bytu požiadajú o zistenie technického stavu bytu znaleckým posudkom s uvedením opráv v najbližších dvanástich mesiacoch, budú znášať náklady na vypracovanie znaleckého posudku aj v prípade, ak sa rozhodnú byt nekúpiť.

(4) Ak vlastníkom domu Mesto Malacky nie je vlastníkom pozemku, na ktorom je dom postavený, vzniká pre kupujúceho k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do Katastra nehnuteľnosti.

(5) Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru je aj vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách

za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

(6) Návrh na zápis vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností spracuje predávajúci až po úhrade celkovej ceny bytu, resp. nebytového priestoru a pozemku podľa § 4 ods. 5 a 6 tohto VZN.

(7) Vlastníctvo bytu alebo nebytového priestoru sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností. Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru znáša predávajúci, ktorý môže požadovať od nadobúdateľa náhradu preukázateľne zaplatených správnych poplatkov.

§ 3

Správa domu, spoločenstvo vlastníkov

(1) 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 sídle kraja príslušným podľa sídla spoločenstva. Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Spoločenstvo vlastníkov zakladá pôvodný vlastník domu s novými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov pri prevode prvého bytu alebo nebytového priestoru, ak so zriadením spoločenstva vyslovila súhlas nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Každý ďalší nový vlastník pristupuje k tejto zmluve.

(2) Zmluva o výkone správy upravuje najmä:

- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu
- b) spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.

c) zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nim

d) zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,

e) zásady určenia výška platieb za správu,

f) rozsah a obsah správy o činnosti správcu.

§ 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 č. 182/1993 Z. z., ak sa byt prevádza doterajšiemu nájomcovi. Cena pozemku nesmie prevýšiť cenu určenú podľa vyhlášky č. 465/1991 Zb.

(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 a 2 % opotrebovania bytu za každý i začatý rok, najviac však 80 % a vydelené sa súčtom podlahovej plochy bytov. Obstarávacou cenou sa rozumie cena vedená v účtovníctve.

(4) Vlastník domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu je povinný poskytnúť nadobúdateľovi na úhradu ceny zrážku z ceny zistenej podľa predchádzajúceho odseku vo výške 30% z ceny bytu.

(5) Ak kupujúci uhradí pri podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti

a) 100% z ceny bytu, ktorá nepresiahne sumu 1.000,-€ vrátane, poskytne sa mu zľava 10% z ceny bytu,

b) 100% z ceny bytu, ktorá je vyššia ako 1.000,-€, poskytne sa mu zľava 15% z ceny bytu,

c) najmenej 50% z ceny bytu, zľava sa mu neposkytne. Zostatok kúpnej ceny uhradí v pravidelných mesačných bezúročných splátkach do jedného roka odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu.

(6) Cenu pozemku, pokiaľ je pozemok predmetom zmluvy o prevode vlastníctva, uhradí kupujúci jednorazovo pri podpise zmluvy.

(7) Kupujúci je povinný uhradiť nesplatenú časť ceny v plnej výške ak prevedie vlastníctvo k bytu na inú osobu ako, manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich tokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Za nesplatenú časť ceny bytu sa považuje 30%-ná zrážka z ceny a 10%-ná resp. 15%-ná zľava z ceny bytu.

(8) S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k 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.

§ 5

Finančné prostriedky získané z predaja bytov, nebytových priestorov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domov, ako aj z príľahlých pozemkov môže Mesto použiť len na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry mesta.

§ 6

Záverečné ustanovenia

Toto VZN bolo schválené uznesením MsZ-a dňa 17.09.2009, pod číslom 93/2009. Platnosť nadobudne dňom schválenia Mestským zastupiteľstvom a právnu účinnosť 15 dňom od jeho vyvesenia na verejnej tabuli mesta (ak MsZ nerozhodne inak). Dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN stráca platnosť a účinnosť VZN č. 6/95 „o odpredaji bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku Mesta Malacky“ vrátane všetkých dodatkov.

Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňa 15.10.2009.

.....
RNDr. Jozef Ondrejka
primátor mesta