

# VŠEOBECNE-ZÁVAZNÉ NARIADENIE O PREVODE VLASTNÍCTVA BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV V MESTE HNÚŠŤA

---

Mestské zastupiteľstvo v Hnúšti na základe § 6 zákona SNR č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnkov a na základe zákona NR SR č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov sa uznieslo na tomto všeobecne - záväznom nariadení:

## Čl. I PREDMET PREVODU

1. Predmetom prevodu sú byty a nebytové priestory v bytových domoch a budovách, ktoré sú vo vlastníctve mesta Hnúšťa.
2. Predmetom prevodu nie sú:
  - a/ byty osobitného určenia */bytový dom na ul. Školskej, č. 225/*
  - b/ byty v domoch osobitného určenia
  - c/ byty určené na asanáciu podľa územno-plánovacej dokumentácie */bytové domy na ul. Baníckej, č. 244, 245/*
  - d/ byty v rodinných domoch */ ul. J. Kráľa č. 210, 211, 212, 213/*. Tieto bude možné odpredať v súlade s ustanoveniami § 588 až 610 Občianskeho zákonníka

## Čl. II OPRÁVNENÁ OSOBA

1. Oprávnenou osobou na prevod bytu je **n á j o m c a** bytu, ktorý byt užíva.
2. Oprávnenou osobou nie je:
  - a) nájomca, ktorý nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako šesť mesiacov a tento dlh neuhradil v lehote tri mesiace od písomného upozornenia vlastníka bytu,
  - b) nájomca, u ktorého súd vyslovil súhlas s písomnou výpoveďou z nájmu bytu podľa § 711, ods. 1, písm. c, g, h
    - ak nájomca, alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome
    - ak nájomca má dva alebo viac bytov, okrem prípadov, že od neho nemožno spravodlivo požadovať, aby užíval iba jeden byt
    - ak nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov
  - c) nájomca, ktorému bolo vydané stavebné povolenie na stavbu rodinného domu
3. Oprávnenými osobami s prednostným právom na prevod nebytového priestoru do vlastníctva sú v tomto poradí:
  - a) fyzická alebo právnická osoba, ktorá má s prenajímateľom uzavretú zmluvu o nájme nebytového priestoru podľa zákona č. 116/90 Zb.

- b)vlastníci bytov v dome
- c)nájomca bytu v dome
- d)iným ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcov bytov, môže byť nebytový priestor prevedený do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva, resp. nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome

### ČI. III

#### URČENIE CENY BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Cena bytu a nebytového priestoru v dome, cena príslušenstva a cena pozemku sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.  
Cena bytu alebo ateliéru, ktorý sa prevádza do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, sa určuje v zmysle § 18 ods. 1 zákona č. 182/93 Z. z.
2. Cena nebytového priestoru a k nemu patriacemu pozemku sa dojednáva dohodou medzi predávajúcim a kupujúcim a nevzťahuje sa na ňu § 18 ods. 1 zákona číslo 182/93 Z. z.

### ČI. IV

#### PODMIENKY SPLÁCANIA KÚPNEJ CENY BYTU A NEBYTOVÉHO PRIESTORU

- 1.Mesto Hnúšťa pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu poskytne kupujúcemu zrážku z ceny bytu zistenej podľa § 18 ods.1 vo výške 30 %
- 2.Úhrada kúpnej ceny pri prevode bytu a ateliéru sa prevádza nasledovne:
  - a)ak kupujúci uhradí predávajúcemu kúpnu cenu bytu jednorázovo, do 15 dní od podpísania kúpnej zmluvy a poskytne sa mu zľava 10 % z ceny bytu
  - b)ak cena bytu presiahne 30.000,- Sk. a kupujúci uhradí predávajúcemu min. 70 % z ceny bytu do 15 dní od podpísania kúpnej zmluvy, poskytne mu mesto zľavu 10 % z ceny bytu. Zostatok kúpnej ceny bytu je kupujúci povinný splatiť v pravidelných mesačných splátkach do jedného roka odo dňa predaja bytu.
  - c)ak kupujúci uhradí predávajúcemu min. 40 % z ceny bytu do 15 dní od podpísania kúpnej zmluvy, neposkytne sa mu žiadna zľava. Zostatok kúpnej ceny bytu je kupujúci povinný splatiť v pravidelných mesačných splátkach do 12 mesiacov od podpísania kúpnej zmluvy v pravidelných mesačných splátkach.
  - d)ak cena bytu presiahne 50.000,- Sk. a kupujúci uhradí v hotovosti najmenej 40 % z ceny bytu, musí uhradiť zostatok v pravidelných mesačných splátkach do troch rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
  - e)ak cena bytu presiahne 70.000,- Sk. a kupujúci uhradí v hotovosti najmenej 40 % z ceny bytu, musí uhradiť zostatok v pravidelných mesačných splátkach do piatich rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
  - f)kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu v plnej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manžela, detí alebo vnukov. ( *podľa ustanovenia § 18b ods. 5/ zákona* )
  - g)V prípade predaja bytov v b. j. na ulici 1. Mája 908 - A<sub>2</sub> sa zľava určuje na 25 % z ceny bytu pri uhradení kúpnej ceny jednorázovo do 15 dní od podpísania kúpno - predajnej zmluvy.
- 3.Úhrada dohodnutej kúpnej ceny pri prevode nebytového priestoru sa vykoná jednorázovo v hotovosti resp. prevodným príkazom, do 15 dní po podpísaní zmluvy o prevode nebytového priestoru.

4.V zmysle vyhlášky č. 79/96 Z. z. ktorou sa vykonáva zákona o katastri nehnuteľností a zápise práv k nehnuteľnostiam v znení neskorších zmien a doplnkov - návrh na vklad bytov, ktoré sa kupujú na splátky bude podaný len po zaplatení celého vkladu, v prípade článku 4 bod 2 písmeno e do troch rokov od podpísania kúpnej zmluvy.

#### **ČI. V VLASTNÍCTVO SPOLOČNÝCH ČASTÍ, SPOLOČNÝCH ZARIADENÍ, PRÍSLUŠENSTVA DOMU**

- 1.Spoločné časti, spoločné zariadenia a príslušenstvo domu sú predmetom spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome.
- 2.Toto spoluvlastníctvo môže byť:
  - a)absolútne spoločné /slúži spoločne všetkým vlastníkom v dome/
  - b)relatívne spoločné
  - c)výlučné - individuálne
- 3.Kategórie spoločných častí musia byť určené v zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, v ktorej bude uvedená aj veľkosť spoluvlastníckeho podielu.

#### **ČI. VI SPOLUVLASTNÍCTVO ALEBO INÉ SPOLOČNÉ PRÁVO K POZEMKOM**

1. S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený a k príslušenému pozemku.
2. Ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.
3. Cena pozemku sa stanovuje v zmysle § 15 ods. 1 vyhlášky MF SR č. 465/91 Zb. v znení neskorších zmien a doplnkov, t. j. 100,- Sk/m<sup>2</sup>.
4. Cenu pozemku uhradí kupujúci v plnej výške po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu do 15 dní, ak táto nepresiahne 10.000,- Sk.
5. Ak cena pozemku bude vyššia ako 10.000,- Sk, kupujúci zaplatí predávajúcemu 10.000,- Sk z ceny pozemku po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu do 15 dní. Zvyšnú sumu zaplatí kupujúci predávajúcemu do 2 rokov v pravidelných mesačných splátkach.

#### **ČI. VII PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKA BYTU ALEBO NEBYTOVÉHO PRIESTORU URČENÉ ZÁKONOM**

- prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a pozemku primeraným spôsobom užívať byt, nebytový priestor, spoločné časti a zariadenia domu alebo pozemok
- zabezpečiť údržbu bytu a nebytového priestoru na svoje náklady
- odstrániť závady v dome, ktoré spôsobil vlastník sám alebo osoby s ním bývajúce prenajímať svoj byt alebo nebytový priestor inému
- strpieť na nevyhnutný čas vstup do svojho bytu alebo nebytového priestoru

- v záujme iných pri určitých stavebných úpravách alebo zmenách účelu užívania bytu alebo nebytového priestoru vyžiadať súhlas stavebného úradu, spoločenstva, vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo mesta
- uhrádzať mestu daň z nehnuteľnosti po 5 rokoch od kúpy bytu
- previesť vlastníctvo bytu, nebytového priestoru na iného prevodom, prechodom práv
- ručiť za svoje záväzky záložným právom
- spolurozhodovať a zúčastňovať sa na správe domu
- nerušiť užívať svoj byt, nebytový priestor a spoločné časti, zariadenia domu a pozemok

## Čl. VIII SPRÁVA DOMU

Správa domu už pri predaní prvého bytu sa musí zabezpečiť zmluvnou formou. Na správu jedného domu môže byť dohodnutá len jedna z foriem správy domu:

- a/ zmluva o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo
- b/ zmluva o výkone správy

## Čl. IX FOND ROZVOJA BÝVANIA

**1. Z finančných prostriedkov získaných z predaja bytov a nebytových priestorov zriadi mesto „FOND ROZVOJA BÝVANIA“.**

**2. Fond rozvoja bývania sa tvorí:**

- a) z výnosov z predaja mestských bytov, zastavaných a prislúchajúcich pozemkov vo vlastníctve mesta
- b) z výnosov z predaja nebytových priestorov v obytných domoch
- c) z výnosov z predaja občianskej a technickej vybavenosti v rámci KBV
- d) z výnosov z predaj rozostavaných objektov KBV
- e) dotácia z prebytku hospodárenia mesta bežného roku
- f) z rozpočtu mesta podľa možnosti
- g) ďalšie zdroje - dary a pod.
- h) zostatok fondu z predchádzajúceho roka
- i) podpory poskytované zo štátneho fondu rozvoja bývania

**3. Použitie fondu rozvoja bývania:**

- a) obnovu a opravu domov, ktorých vlastníkom je mesta
- b) dodatočné zateplenie bytových domov, ktorých vlastníkom je mesto
- c) osobitné programy v oblasti rozvoja bývania, na ktorých má mesto záujem
- d) opravy tepelných zdrojov a výmenníkových staníc
- e) riešenie infraštruktúry mesta
- f) výstavba nových bytov

**4. O použití finančných prostriedkov z fondu rozvoja bývania rozhoduje mestské zastupiteľstvo.**

**Čl. X**  
**ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA**

1. Zmeny a doplnky tohto VZN schvaľuje mestské zastupiteľstvo.
2. Žiadosti o kúpu bytov a nebytových priestorov predkladajú uchádzači na Mestský úrad v Hnúšti.
3. Účinnosťou tohto VZN sa ruší platnosť VZN o predaji bytov a nebytových priestorov č. **22/94** zo dňa 13.1.1994 (29/94), a č. **12/96** zo dňa 30. 5. 1996 (17/96)., VZN č. **21/98** bolo schválené MsZ dňa 16. júla 1998 (**38/98**).
4. Všeobecne záväzné nariadenie obsahuje novely VZN schválené MsZ, č. **6/99** zo dňa 1.12.1999 (11/99), č. **10/00** zo dňa 26.4.2000 uznesením pod č. **15/2000**, č. **12/00** zo dňa 28.6.2000 pod č. **16/2000**, č. **13/00** zo dňa 18.10.2000 pod č. **19/2000** a č. **16/01** zo dňa 2.5.2001 pod číslom uznesenia **25/2001**.

**Mgr. Michal B a g a č k a**  
Primátor mesta Hnúšť'a

**V úplnom znení sú zohľadnené nasledovné zmeny a doplnky VZN :**

Pôvodné znenie	uzn. č. 29/94	zo dňa 13.1.1994	22/94
Zmena č. 1	uzn. č. 17/96	zo dňa 30.5.1996	12/96
zmena č. 2	uzn. č. 21/98	zo dňa 16.7.1998	38/98
zmena č. 3	uzn. č. 6/99	zo dňa 1.12.1999	11/99
zmena č. 4	uzn. č. 10/00	zo dňa 26.4.2000	15/00
zmena č. 5	uzn. č. 12/00	zo dňa 28.6.2000	16/00
zmena č. 6	uzn. č. 13/00	zo dňa 18.10.2000	19/00
zmena č. 7	uzn. č. 16/01	zo dňa 2.5.2001	25/01