

Všeobecne záväzné nariadenie č. 18/1994

V znení doplnkov: VZN č. 25, 31, 33, 38, 42, 52, 69

O predaji bytov a nebytových priestorov v meste Dobšiná Mestské zastupiteľstvo v Dobšinej na základe ustanovenia § 11, ods. 4, písm. g) zákona SNR č. 369/90 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a ustanovenia § 31 zákona Národnej rady SR č. 182/93 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa **uznieslo** na tomto :

Všeobecne záväznom nariadení

o predaji bytov a nebytových priestorov v meste Dobšiná

Prvá časť

Základné ustanovenia

§ 1

Toto všeobecne záväzné nariadenie mesta Dobšiná (ďalej len "nariadenie") sa vzťahuje na odpredaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a príslušných pozemkov vo vlastníctve mesta Dobšiná (ďalej len "mesta") a bytov vo vlastníctve mesta.

§ 2 zrušený

§ 3

Bytom sa na účely tohto nariadenia rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu tomuto účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

§ 4

Bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto nariadenia rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto nariadení vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

§ 5

Nebytovým priestorom sa na účely tohto nariadenia rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ¹⁾ ani spoločné časti a spoločné zariadenia domu.

§ 6

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto nariadenia rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy,

chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

¹⁾ § 121, ods. 2 Občianskeho zákonníka

§ 7

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto nariadenia rozumejú zariadenia, ktoré sú určené naspoločné užívanie, a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, pracovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotnosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

§ 8

Spoločnými časťami a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len príslušenstvo) sa na účely tohto nariadenia rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len príslušený pozemok).

§ 8a

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto nariadenia rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy lodžii a balkónov.

Druhá časť

Osobitné ustanovenia

§ 9

1. Právo na kúpu bytu určeného na predaj má len doterajší nájomca, ak je ním fyzická osoba a nevlastní iný byt alebo rodinný dom aj vo výstavbe.
2. Právo previesť vlastníctvo k bytu na tretiu osobu má mesto:
 - a. po predchádzajúcom zániku nájmu v prípade, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako 6 mesiacov a tento dlh neuhradil v lehote tri mesiace od písomného upozornenia vlastníka alebo prenajímateľa bytu,
 - b. po predchádzajúcom zániku nájmu so súhlasom súdu v zmysle ustanovenia § 711, ods. 1, písm. c), d), g) a h) Občianskeho zákonníka.

§ 10

1. Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome pristupuje k zmluve o spoločenstve.
2. V prípadoch, kde sa nezriaďuje spoločenstvo, vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy.

§ 11

1. Právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva majú v tomto poradí :
 - a. nájomcovia nebytového priestoru,
 - b. vlastníci bytov v dome,
 - c. nájomcovia bytov v dome.
2. Iným osobám ako sú uvedené v odseku 1 môže mesto nebytový priestor v dome previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva, ak spoločenstvo nevzniklo, s predchádzajúcim súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome.

§ 12

Nájomca, ktorému bol prevedený byt alebo nebytový priestor do vlastníctva, a ktorý v dobe trvania splátok prevedie toto vlastníctvo na inú osobu ako na manžela, deti alebo vnukov, je povinný túto skutočnosť do 10 dní odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na tretiu osobu oznámiť pôvodnému vlastníkovi. v posledný deň oznamovacej povinnosti je povinný zaplatiť zostatok ceny bytu alebo nebytového priestoru pôvodnému vlastníkovi. v prípade nezaplatenia zostatku ceny bytu alebo nebytového priestoru v takto určenom termíne, mesto ako pôvodný vlastník si vyhradzuje právo od zmluvy o prevode vlastníctva odstúpiť.

§ 13

Žiadosť o prevod bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva sa podáva na Bytové služby mesta Dobšiná na predpísanom tlačive (viď. príloha č. 1).

§ 14

Byty a nebytové priestory určené na predaj na základe prerokovaných žiadostí sa budú predávať po etapách, ktoré schváli Mestské zastupiteľstvo.

§ 15

1. Podiel bytov vo vlastníctve mesta, ktoré sú vylúčené z predaja podľa § 31 zákona NR SR č. 182/93 Z.z. je 9,3 %.
2. Mesto určí podľa potreby aj ďalšie byty, ktoré budú vylúčené z predaja.
3. Tieto byty budú aj naďalej užívané na základe nájomných zmlúv podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

§ 16 zrušený

§ 17

O nakladaní s uvoľnenými bytmi vo vlastníctve mesta Dobšiná rozhoduje Mestské zastupiteľstvo.

§ 18

1. Byty, ktoré budú vylúčené z predaja, budú slúžiť na zabezpečenie bývania pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva mesta.

Tretia časť

Cena bytu a nebytového priestoru

§ 19

1. Cena bytu a nebytového priestoru v dome, cena príslušenstva aj cena pozemku sa v zmysle zákona č. 526/90 Zb. o cenách dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho.
2. Ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi z vlastníctva mesta, určuje sa cena za 1 m² bytu tak, že sa z obstarávacej ceny domu odpočíta :
 - a. základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu.
 - b. 2% opotrebenia za každý začatý rok veku domu, a vydelený súčtom podlahovej plochy bytov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu, určí ju Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
 - c. Opotrebenie sa vypočíta z obstarávacej ceny domu a celková výška zníženia obstarávacej ceny domu môže byť najviac 80%.
3. Ak sa prevádza byt z vlastníctva mesta do vlastníctva nájomcovi, vlastníkom domu pri uzatváraní zmluvy o prevode vlastníctva bytu je povinný poskytnúť kupujúcemu na úhradu ceny zrážku z ceny bytu zistenej podľa ods. 2 vo výške 30%. Kupujúci uhradí pred podpísaním zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti minimálne 30% z ceny bytu (po odpočítaní zrážky 30%, zostatok ceny musí byť uhradený v pravidelných bezúročných splátkach najneskôr do 10 rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu. Kupujúci je povinný zaplatiť každú bezúročnú splátku vždy do 20-tého dňa nasledujúceho mesiaca. Úhrada bude prevedená v slovenských korunách a nemôže byť uhradená dlhopismi z druhej vlny kupónovej privatizácie.
4. Za každú oneskorenú platbu jednotlivé splátky je kupujúci povinný zaplatiť z jej hodnoty zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške obvyklého úroku požadovaného za hotovostné úvery, ktoré poskytuje Všeobecná úverová banka v mieste sídla dlžníka v čase uzavretia zmluvy zvýšeného o 1%. Zmluvná pokuta je príjmom predávajúceho.
5. V prípade, že kupujúci nezaplatí 4- za sebou idúce splátky, bude predávajúci písomne žiadať ozaplatenie celej pohľadávky v termíne do 30 dní od zaslania tejto žiadosti kupujúcemu.
6. Predávajúci si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy v prípade, že kupujúci neuhradí kúpnu cenu podľa bodu 4 a nápravu bude požadovať vlastníckou žalobou.

7. Vzájomné finančné vysporiadanie medzi predávajúcim a kupujúcim po vrátení bytu alebo nebytového priestoru pôvodnému vlastníkovi t.j. mestu bude riešené primerane v zmysle ods. 2 a 3 tohto paragrafu.
8. Zaplatená zmluvná pokuta sa nevracia a ostáva príjmom mesta.

Štvrtá časť

Práva k pozemku

§ 20

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 príslušnému pozemku. Príslušný pozemok k domu navrhne správca domu a na odpredaj schváli Mestské zastupiteľstvo.
2. Ak je vlastník domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel k pozemku a k príslušnému pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu k pozemku sa určí podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k tomuto pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností^{6/}.

Piata časť

Vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení domu a príslušenstva

§ 21

1. Spoločné časti a spoločné zariadenia domu a príslušenstva sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa vlastníci nedohodnú inak. s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza ak spoluvlastníctvo k spoločným častiam, spoločným zariadeniam domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke, alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru.
2. Veľkosť spoluvlastníckych podielov k spoločným častiam a k spoločným zariadeniam domu, k príslušenstvu a k pozemku je daná podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príslušného pozemku, najmä vecné bremeno prechádzajú na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

Šiesta časť

Záverečné ustanovenia

§ 22

1. Predaj bytov zabezpečuje správca bytového fondu - Bytové služby mesta Dobšiná.
2. Zmluvu o prevode vlastníctva bytu, nebytového priestoru a pozemku v mene mesta ako vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru a pozemku uzatvára s nájomcom primátora mesta. Vypracovanie zmluvy o prevode vlastníctva realizuje správca bytového fondu - Bytové služby mesta Dobšiná.
3. Zmluva o prevode vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru a pozemku musí byť uzatvorená najneskôr do 6 mesiacov odo dňa, odsúhlasenia Mestským zastupiteľstvom.
4. Ustanovenie podľa ods. 3 platí aj v prípade predaja uvoľnených bytov a nebytových priestorov určených na predaj.

§ 23

Na vybavovanie žiadosti o prevod vlastníctva bytu, nebytového priestoru a príslušného spoluvlastníckeho podielu k pozemku sa nevzťahujú ustanovenia zákona o správnom konaní číslo 71/1967 Zb.

§ 24

Z finančných prostriedkov, ktoré mesto získa z predaja bytov a nebytových priestorov vytvorí "Fond rozvoja bývania mesta". "Fond rozvoja bývania mesta" použije mesto najmä na obnovu a rozvoj bytového fondu (vrátane nebytových priestorov) a na výstavbu a obnovu infraštruktúry mesta, ako najmä nová výstavba bytov, rekonštrukcia bytov, zateplovanie bytov, výstavba chodníkov, vodovodu, plynofikácia a pod.. O použití fondu rozvoja bývania mesta rozhoduje Mestské zastupiteľstvo. Jednorazové platby a splátky za predaj bytov inkasuje Mestský úrad Dobšiná, ktorý zabezpečuje správu "Fondu rozvoja bývania mesta. z fondu rozvoja bývania mesta sa hradí daň z prechodu a prevodu nehnuteľnosti a ostatné náklady spojené s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

§ 25 zrušený

§ 26

Porušenie ustanovenia § 12 tohto nariadenia bude kvalifikované ako zavinené konanie. Fyzickej osobe, ktorá sa takého konania dopustí možno uložiť pokutu podľa príslušných právnych predpisov.

§ 27

Vo veciach neupravených týmto nariadením sa postupuje v zmysle zákona NR SR č. 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zákona NR SR č. 151/1995 Z.z. a zákona NR SR č. 158/1998 Z.z..

§ 28

Koordináciu predaja bytov a schvaľovanie cien bytov bude vykonávať komisia ustanovená z poslancov MsZ, pracovníkov Bytových služieb mesta Dobšiná a MsÚ, ktorá bude schválená uznesením MsZ.

§ 29

Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom jeho vyhlásenia.

Ing. Pavol v o z á r
zástupca primátora mesta

⁵⁾ § 151 n a nasl. Občianskeho zákonníka

⁶⁾ § 3, ods. 1, písm. d) zákon a SNR č. 266/92 Zb.

Príloha č.1

Mestský bytový podnik

Ul. zimná 126

049 25 D o b š i n á

V Dobšinej dňa:.....

VEC : Žiadosť o prevod vlastníctva bytu (nebytového priestoru)

žiadateľ: nar.

bydlisko:

Žiadam správcovskú organizáciu Mestský bytový podnik Dobšiná o uzavretie zmluvy na prevod práv bytu (nebytového priestoru) vo vlastníctve mesta Dobšiná v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. z 8.7.1993 popis bytu : (dom, vchod, poschodie, č. bytu, izbovitosť):

.....

Ul. popis nebytového priestoru :.....

.....adresa (ulica, dom)

.....

číslo nájomnej zmluvy : (rozhodnutie o pridelení bytu)

..... zo dňa

Súčasne žiadam vypracovať znalecký posudok v zmysle § 5 písm. d) a informáciu o potrebe opráv najbližších 12 mesiacoch v dome. áno - nie

Zároveň potvrdzujem, že poskytnem bytovú náhradu bývalému nájomcovi bytu v zmysle Obč. zákonníka*

.....

p o d p i s

* v prípade, ak žiadate o prevod práv bytu, kde súd vyslovil súhlas s výpoveďou z nájmu

Štátne príspevky poskytnuté na družstevnú výstavbu

Vyhláška č. 94/1959

Príspevok na 1 byt : rok 1959 22.000,-Sk
rok 1960 20.900,-Sk
rok 1961 20.900,-Sk

Vyhláška č. 18/1962

Príspevok na 1 byt : rok 1962 17.580,-Sk

- a. garzónka 8.300,-Sk
- b. 1-izbový byt 13.300,-Sk
- c. 1,5-izbový byt 15.350,-Sk
- d. 2-izbový byt 17.400,-Sk
- e. 2,5-izbový byt 19.700,-Sk
- f. 3-izbový byt 22.000,-Sk
- g. ostatné byty 24.300,-Sk

Vyhláška č.5/1964

Príspevok na 1 byt : rok 1964 18.090,-Sk

- a. do 30 m² 9.900,-Sk
- b. od 30 m² do 44 m² 12.900,-Sk
- c. od 44 m² do 60 m² 17.500,-Sk
- d. od 60 m² do 70 m² 21.300,-Sk
- e. od 70 m² do 80 m² 23.200,-Sk
- f. nad 80 m² 25.500,-Sk

Vyhláška č. 3/1964

Výstavba po 1.1.1965

- a. do 30 m² 9.200,-Sk
- b. od 30 m² do 44 m² 12.200,-Sk
- c. od 44 m² do 60 m² 16.700,-Sk
- d. od 60 m² do 70 m² 20.400,-Sk
- e. od 70 m² do 80 m² 23.200,-Sk
- f. nad 80 m² 24.700,-Sk

Vyhláška č. 137/1968

Výstavba zahájená od 1.1.1969

príspevok na 1 byt 7.200,-Sk
na 1 m² úžitkovej plochy 910,-Sk

Vyhláška č. 26/1969

Výstavba zahájená od 1.4.1969

príspevok na 1 byt 8.100,-Sk
na 1 m² úžitkovej plochy 1.055,-Sk

Vyhláška č. 160/1976

Výstavba zahájená od 1.1.1977

príspevok na 1 byt 7.100,-Sk
na 1 m² úžitkovej plochy 740,-Sk

Vyhláška č. 1/1982

Výstavba zahájena od 1.1.1982

príspevok na 1 byt 9.400,-Sk
na 1 m² úžitkovej 910,-Sk (do výmery 85 m²)

Vyhláška č. 159/1983

Výstavba zahájená od 1.1.1984

príspevok na 1 byt 11.100,-Sk
na 1 m² úžitkovej plochy 1.200,-Sk

Vyhláška č. 136/1985

Výstavba zahájená od 1.1.1986

príspevok na 1 byt 11.100,-Sk
na 1 m² úžitkovej plochy 1.200,-Sk (do výmery 94 m²)