

K

č. 4/1999

**Všeobecné záväzné nariadenie Mesta Svätý Jur**

o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č.182/1993 Z.z., zákona č.151/1995 Z.z. a zákona č.158/1998 Z.z. (ďalej len „zákon“).

**§1**  
**Úvodné ustanovenia**

1. Toto všeobecné záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) upravuje:
  - a) postup mesta pri prevode bytov a nebytových priestorov do vlastníctva iných osôb,
  - b) spôsob určenia ceny bytov a nebytových priestorov, ktoré sú predmetom prevodu vlastníctva,
  - c) spôsob určenia ceny pozemkov, na ktorom je dom postavený (ďalej len „zastavaný pozemok“) a ktoré patria k domu, napr. dvory, záhrady (ďalej len „prilahlý pozemok“) a príslušenstva domu (ďalej len „príslušenstvo“)
2. Toto nariadenie sa nevzťahuje na prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov v rodinných domoch ( v zmysle Vyhlášky MF SR č.465/1991 Zb. a § 32a ods.1 zákona) a v obytných domoch, ktoré boli vo vlastníctve cirkví a náboženských spoločnosti (v zmysle §32 zákona).

**§2**

1. Prenajímateľ bytu podá návrh na súd privolenie k písomnej výpovedi z nájmu najmä ak <sup>1)</sup>
  - a) nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu, najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 3 mesiace,
  - c) nájomca má dva alebo viac bytov, okrem prípadov, že od neho nemožno spravodlivo požadovať aby užíval iba jeden byt,
  - d) nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.
2. Prenajímateľ bytu po privolení súdu podľa odseku 1 nájmu bytu vypovie.
3. Byt podľa odseku 1, pri ktorom súd vyslovil súhlas s písomnou výpoveďou z nájmu, sa neprevedie do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, ak súd svojim právoplatným rozhodnutím privoľí výpoveď nájmu bytu.
4. Prenajímateľ písomne vypovie zmluvu o nájme nebytového priestoru najmä ak <sup>2)</sup>
  - 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) bolo rozhodnuté o odstránení stavby, alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
  - f) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

<sup>1)</sup> §711 ods.1 písm. c), d), g) a h) Občianskeho zákonníka

<sup>2)</sup> §9 ods.1 a), b), c), d) a g) zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

- 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.

### §3

#### Voľný prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Voľný byt a byt, ktorého užívateľom je osoba, ktorej bol ukončený nájom bytu s privolením súdu z dôvodov uvedených v §2 ods.1 písm. a) až c) sa môže po predchádzajúcom zániku nájmu previesť do vlastníctva tretej osoby na základe obchodnej verejnej súťaže<sup>3)</sup> alebo verejnej dražby. Ak je uvolnenie bytu viazané na zabezpečenie bytovej náhrady, podmienkou účasti záujemcu v obchodnej verejnej súťaži alebo verejnej dražbe je spoľahlivé preukázanie zabezpečenia bytovej náhrady<sup>4)</sup> pre doterajšieho užívateľa.

### §4

#### Určenie ceny bytu

- Ak sa prevádza byt do vlastníctva doterajšieho nájomcu, cena za 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu sa určuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta:
  - pri byte základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,
  - pri byte 2% opotrebenia za každý začatý rok veku domu a vydelení sa súčtom podlahových plôch bytov v dome. Celkové zníženie podľa tohoto 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 tomu nebytovému priestoru alebo garáži. Odborný prepočet sa vykoná tak, že obstarávacia cena domu sa zníži o časť ktorý prislúcha podielu plôch nebytových priestorov. Cena bytu sa vypočítava ako násobok podlahovej plochy bytu a ceny za 1m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu.
- Mesto pri prevode bytu do vlastníctva nájomcu bytu poskytne nadobúdateľovi bytu zrážku z ceny zistenej podľa odseku 1 vo výške 30%
- Mesto pri prevode bytu v dome do vlastníctva nájomcu bytu
  - umožní nadobúdateľovi, ktorý uhradí minimálne 15% z ceny bytu vypočítanej podľa ods.1 a 2 do 15 dní odo dňa podpisu zmluvy, uhrádzať zostatok v pravidelných bezúročných splátkach, alebo
  - poskytne nadobúdateľovi bytu zľavu 15% z ceny bytu ak nadobúdateľ uhradí do 15 dní odo dňa podpisu zmluvy o prevode vlastníctva bytu 85% z ceny bytu.
- Minimálna výška splátky podľa ods.3 písm. a) sa určuje sumou 2000,-Sk ktorá je splatná vždy k 1.júnu a k 1.decembru bežného roka. Maximálna doba splácania sa určuje na 10 rokov. Výška pravidelnej splátky sa určí tak, aby posledná splátka bola najnižšia. Výška splátky sa zaokrúhľuje na 10,- Sk smerom hore.
- Úhrada ceny bytu alebo jeho časti dlhopismi<sup>5)</sup> sa vylučuje.
- Ceny časti bytu zriadeného na vlastné náklady nájomcu so súhlasom prenajímateľa, bude 10,-Sk/m<sup>2</sup> podlahovej plochy rozšírenia pôvodného bytu.
- Ak sa byt prevádza do vlastníctva inej osobe ako nájomcovi bytu určuje sa ako minimálna cena bytu obstarávacia cena domu prepočítaná na plochu bytu, najmenej však cena vypočítaná podľa zákona.

<sup>3)</sup> § 281 Obchodného zákonníka

<sup>4)</sup> § 5 ods.4 zákona SNR č. 198/1992 Zb.

<sup>5)</sup> zákon č.92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov

## §5

### Určenie ceny nebytového priestoru

1. Minimálna cena nebytového priestoru sa určuje ako 7-násobok ceny ročného nájmu najmenej však 5 400,-Sk/m<sup>2</sup>.
2. Pri prevode nebytových priestorov do vlastníctva nájomcu nebytového priestoru
  - a) predávajúci poskytne nadobúdateľovi zľavu 20% z ceny nebytového priestoru ak nadobúdateľ uhradí 80% z ceny nebytového priestoru do 15 dní odo dňa podpísania zmluvy,
  - b) je nadobúdateľ povinný uhradiť minimálne 50% z ceny nebytového priestoru a zostatok v pravidelných splátkach do 2 rokov od podpísania zmluvy.

## §6

### Cena pozemku a príslušenstva domu

1. Cena pozemku za 1 m<sup>2</sup> zastavaného domom a príslušeného pozemku sa určuje podľa osobitného predpisu <sup>6)</sup> a je 70,-Sk - v obciach s počtom obyvateľov nad 2000 do 5000.
2. Cena príslušenstva domu a trvalých porastov sa určí dohodou, ak ich cena nie je zahrnutá v obstarávacej cene domu. Ak nadobúdateľ o to požiada cena sa určí podľa osobitného predpisu <sup>7)</sup>. Náklady na určenie ceny príslušenstva a trvalých porastov podľa osobitného predpisu hradí nadobúdateľ.

## §7

Prevod bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta schvaľuje mestské zastupiteľstvo.

## §8

### Podpisovanie zmlúv nadobúdateľom

Nadobúdateľ podpisuje zmluvu o kúpe bytu alebo nebytového priestoru po jej podpísaní primátorom.

## §9

### Zabezpečenie pohľadávok

1. Pohľadávky v neuhradenej časti ceny bytu alebo nebytového priestoru predávajúci v zmluve o prevode vlastníctva zabezpečí zriadením
  - a) záložného práva v prospech mesta v hodnote zrážky podľa §4 ods.2 (30%) a zľavy §4 ods.3 písm. b) (15%) z ceny bytu,
  - b) záložné právo v prospech mesta v hodnote neuhradenej časti z ceny bytu zníženej o zrážku podľa §4 ods.2 a zľavu podľa §4 ods.3 písm. b).
2. Záložné právo podľa odstavca 1 písm. a) sa zriaďuje na dobu 10 rokov a zaniká uplynutím tejto doby, alebo vyplatením čiastky podľa ods.1 písm. a),
3. Záložné právo podľa ods.1 písm. b) sa zriaďuje na dobu neurčitú a zaniká vyplatením čiastky podľa ods.12 písm. b).

## §10

### Zaokrúhľovanie

Výsledná časť ceny bytu a nebytového priestoru, podiel na pozemku, príslušenstva domu a trvalých porastov, ktorá je určená na úhradu sa zaokrúhľuje na desiatky korún smerom *dole*.

<sup>6)</sup> §15 ods.1 Vyhlášky MF SR č.465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

<sup>7)</sup> §9 Vyhlášky MF SR č.465/1991 Zb. v znení neskorších predpisov

**§11**  
**Správa bytov**

1. Pri podpise zmluvy o prevode bytu resp. nebytového priestoru je nadobúdateľ povinný uzatvoriť zmluvu o výkone správy, alebo zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v zmysle §§ 7 a 8 zákona. Táto zmluva je platná dňom podpísania a účinná od prvého dňa nasledujúceho mesiaca po povolení vkladov nadpolovičnej väčšiny.
2. Po dobu od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade do katastra nehnuteľností do povolenia vkladu katastrom nehnuteľností ( tzv. prechodné obdobie) bude správa domu zabezpečená podľa podmienok dohodnutých so zmluvným partnerom mesta.
3. V prechodnom období nadobúdateľa bytov naďalej platia platby tak, ako pred podpísaním zmluvy o prevode bytu do vlastníctva.
4. Po ukončení prechodného obdobia je správca povinný odovzdať správu domu správcovi určeného v zmysle ods.1.

**§12**

Nepredané byty a nebytové priestory zostávajú vo vlastníctve mesta.

**§13**

**Pokuty a sankcie**

Mesto pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov určí jednorázovú pokutu za omeškanie platby vo výške 500,-Sk a pokutu vo výške 0,25% z omeškania platby príslušnej splátky.

**§14**

Zrušuje sa všeobecné záväzné nariadenie mesta č.4/1994 a smernica zo dňa 10.10.1994 a dodatky č.1, 2, 3.

**§15**

**Účinnosť**

Toto nariadenie nadobúda účinnosť ..... 3. 11. .... 1999.

Vyvesené: 18. 10. 1999

Zvesené: 2. 11. 1999



  
Ing. Alexander Achberger  
primátor mesta