

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Komárno číslo 18/2003 o predaji bytov oprávneným osobám vo vlastníctve Mesta Komárno

Mestské zastupiteľstvo v Komárne sa podľa § 6 ods. 1 zákona SNR číslo 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení:

§ 1

Úvodné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje spôsob a podmienky predaja bytov v bytových domoch vo vlastníctve Mesta Komárno (ďalej len „mesto“) oprávneným osobám. VZN vychádza z ustanovení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“).

§ 2

Bytom sa na účely prevodu vlastníckych práv rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie podľa § 2 zákona.

§ 3

Z predaja bytov podľa § 1 ods. 2 zákona sú vylúčené byty osobitného určenia, byty v domoch osobitného určenia, byty v domoch určených podľa schváleného územného plánu mesta na asanáciu a byty v rodinných domoch.

§ 4

Časť bytov II. kategórie, o ktorých neprejavia záujem o prevod doterajší nájomcovia, byty III. a IV. kategórie a domy s opatrovateľskou službou, vylúčené z predaja podľa § 2 zákona, sa určujú na zabezpečenie bývania sociálne slabých obyvateľov Mesta Komárno.

§ 5

Zoznam bytových domov a bytov vylúčených z predaja podľa § 1 ods. 2 a § 32 zákona schvaľuje MZ na základe zoznamu spracovaného Sociálnym a správnyim odborom, bytovým oddelením Mestského úradu v Komárne (ďalej len „bytové oddelenie MsÚ“).

§ 6

Pri prevode bytu doterajšiemu nájomcovi mesto povoľuje prevod vlastníctva len tomu nájomcovi, ktorý nevlastní druhý byt, rodinný dom, alebo nemá rozostavaný rodinný dom.

§ 7

- (1) Zmluva o prevode vlastníctva bytu a zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome musí byť písomná a musí obsahovať tieto náležitosti:
- a) označenie zmluvných strán,
 - b) dohodnutú cenu bytu a pozemku,

- c) popis bytu alebo nebytového priestoru v dome a príslušenstva bytu, vymedzenie polohy bytu alebo nebytového priestoru v dome označením čísla bytu, čísla vchodu a opisom nebytového priestoru, určenie rozsahu podlahovej plochy, vybavenia bytu a nebytového priestoru v dome,
 - d) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome na spoločných častiach domu, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve, na pozemku zastavanom domom a na príľahlom pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa pri príľahlom pozemku nepostupuje podľa písm. g),
 - e) určenie a popis spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku a prípadné určenie, ktoré časti domu, príslušenstva a príľahlého pozemku užívajú len niektorí vlastníci bytov a niektorí vlastníci nebytových priestorov,
 - f) úpravu práv k pozemku zastavanému domom a k príľahlému pozemku,
 - g) vymedzenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu na príľahlom pozemku dohodu nadobúdateľa bytu alebo nebytového priestoru vlastníkom domu,
 - h) zistenie technického stavu bytu a nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších 12-tich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiada,
 - i) vyhlásenie o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov alebo k zmluve o výkone správy,
 - j) úpravu práv k účelovým objektom civilnej ochrany obyvateľstva, ak sú také objekty v dome, po predchádzajúcom súhlase príslušných orgánov.
- (2) Ak vlastník domu mesta Komárno nie je vlastníkom pozemku, na ktorom je dom postavený, vzniká pre kupujúceho k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do Katastra nehnuteľnosti. Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu musí byť:
- a) Zmluva o výkone správy pre každý byt podľa § 8,
 - b) Návrh na zápis vkladu vlastníckeho práva a záložného práva do Katastra nehnuteľností spolu s dokumentáciou podľa § 5 zákona.
- (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 znalečné aj v prípade, ak sa rozhodnú byt nekúpiť.

§ 8

- (1) Schváleniu MZ nepodliehajú jednotlivé prevody vlastníctva bytov na doterajších nájomcov v bytových domoch určených na predaj podľa tohto zákona, v zmysle generálneho súhlasu MZ na základe schváleného zoznamu bytov určených na predaj, ktorý tvoril prílohu č. 1 pôvodného VZN číslo 7/1993 zo dňa 18.11.1993.
- (2) Dokumentáciu podľa § 3 zákona predloží správca mestských bytov na odsúhlasenie na bytové oddelenie MsÚ so zoznamom oprávnených osôb podľa § 16 ods. 1 zákona.

§ 9

Bytové oddelenie MsÚ zašle každej oprávnenej osobe – doterajšiemu nájomcovi ponuku na prevod vlastníctva bytu, v ktorej je na prijatie stanovená lehota jeden mesiac od doručenia ponuky. Touto podmienkou nie sú dotknuté práva nadobúdateľov - doterajších nájomcov na prevod vlastníctva bytu, ak splnia podmienky stanovené § 29 písm. a) zákona.

§ 10

- (1) Bytové oddelenie MsÚ na základe písomného prijatia návrhu na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva bytu pripraví na podpis primátorovi mesta:
 - a) zmluvu o prevode vlastníctva bytu po zaplatení kúpnej ceny kupujúcim v súlade s návrhom,
 - b) návrh na zápis do katastra nehnuteľností a návrh na zriadenie záložného práva¹.
- (2) Stanovenie ceny bytu, stanovenie podlahovej plochy, príslušenstva bytu a nebytového priestoru a spoločných častí, ďalej platobné podmienky sa riadia príslušnými ustanoveniami zákona.
- (3) V zmysle ustanovenia § 18b ods. 3 zákona mesto stanovuje spôsob bezúročného splácania ceny bytu a pozemku.
- (4) Ak kupujúci uhradí pri podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti najmenej:
 - a) 15% z ceny bytu a 100% ceny pozemku, musí zostatok uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach do desiatich rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu,
 - b) 70% z ceny bytu a 100% z ceny pozemku, poskytne sa mu zľava 10% z ceny bytu a musí zostatok uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach do jedného roka,
 - c) 100% z ceny bytu a pozemku, poskytne sa mu zľava 15% z ceny bytu.
- (5) Nadobúdateľ uhradí nesplatenú časť ceny bytu v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu, ako na manžela, deti, vnukov, alebo na rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
- (6) S kupujúcim mesto podpíše kúpnu zmluvu aj v prípade, ak kupujúci preukáže potvrdenú vinkuláciu stavebnej sporiteľne na účet mesta zo zmluvy o stavebnom sporení, za cenu stanovenú v zmysle § 11 ods. (2) a (3) tohto VZN.
- (7) Na predmet kúpy sa zriaďuje záložné právo, vyznačené v katastri nehnuteľností až do úplného zaplatenia kúpnej ceny bytu a nebytového priestoru.

§ 11

Cena pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku sa určuje v súlade s § 15 ods. 1 vyhlášky MF SR číslo 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov vo výške 150,- Sk/m².

Spoločné ustanovenia

§ 12

Otázky a vzťahy, ktoré nie sú výslovne uvedené v tomto VZN, sa spravujú zákonom.

¹ § 151b ods. 2 Občianskeho zákonníka

§ 13

Z finančných prostriedkov získaných z predaja bytov sa vytvára mestský fond rozvoja bývania mesta². Tvorbu a čerpanie mestského fondu rozvoja bývania upravuje osobitné VZN³ mesta.

§ 14

Záverečné ustanovenia

- (1) Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Komárne dňa 27.11.2003.
- (2) Zrušuje sa VZN číslo 10/1996 o predaji bytov oprávneným osobám vo vlastníctve Mesta Komárno v znení VZN číslo 18/1996; 1/1998; 7/1998 a číslo 5/2002.
- (3) Toto VZN nadobúda účinnosť dňom 1.1.2004.

MUDr. Tibor Bastrnák
primátor mesta

² § 30 zákona číslo 182 /1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

³ VZN Mesta Komárno o Mestskom fonde rozvoja bývania