

Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/2017, o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Spišská Nová Ves

Mesto Spišská Nová Ves podľa § 6 ods. 1 zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vydáva

**všeobecne záväzné nariadenie,
o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Spišská Nová Ves**

§1

Predmet a účel nariadenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov vymedzených zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“) vo vlastníctve mesta Spišská Nová Ves (ďalej len „mesta“) oprávneným osobám.

2. Účelom tohto VZN je

- a) určenie bytov a nebytových priestorov, na ktoré sa nevzťahuje povinnosť prevodu z vlastníctva mesta,
- b) postup pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta,
- c) určenie ceny bytov, nebytových priestorov a prislúchajúcich pozemkov a spôsob jej úhrady,
- d) postup pri predaji voľných bytov a spôsob určenia ich ceny,
- e) vzájomné vzťahy medzi mestom a nadobúdateľmi bytov.

3. Toto VZN sa vzťahuje iba na byty a nebytové priestory mesta, ktorých prevod vlastníctva je v súlade s ustanovením § 16 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

§2

Všeobecné ustanovenia

1. Toto VZN sa vzťahuje iba na byty a nebytové priestory mesta, ktorých prevod vlastníctva je v súlade s ustanovením § 16 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

2. Oprávnenou osobou na účely tohto VZN je
 - a) v prípade prevodu vlastníctva bytu nájomca bytu,
 - b) v prípade prevodu vlastníctva nebytového priestoru nájomca nebytového priestoru, vlastníci bytov v dome, kde sa nebytový priestor nachádza, a nájomcovia bytov v dome, kde sa nebytový priestor nachádza v tomto poradí.
3. Byt a nebytový priestor nemožno previesť do vlastníctva doterajšieho nájomcu, ak
 - a) prenajímateľ vypovedal nájomnú zmluvu,
 - b) prenajímateľ odstúpil od nájomnej zmluvy,
 - c) nájomná zmluva bola uzavretá na dobu určitú,
 - d) nájomca nezaplatil nájomné a úhradu za služby poskytované s nájmom bytu,
 - e) nájomca má iné neuhradené finančné záväzky voči mestu.

4. Mesto Spišská Nová Ves je povinné uzavrieť s oprávnenou osobou zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu v dome, v ktorom požiadala o prevod vlastníctva najmenej 50% nájomcov bytov.

§3

Postup pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov

1. Proces prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov je podmienený podaním písomnej žiadosti oprávnenej osoby, prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. na adresu Mesto Spišská Nová Ves, Radničné námestie č. 7, 052 70 Spišská Nová Ves alebo osobne do podateľne Mestského úradu, Štefánikovo námestie č. 1, 052 01 Spišská Nová Ves.

2. Žiadosť o prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru obsahuje:

- a) meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, trvalý pobyt oprávnenej osoby,
- b) identifikáciu predmetu prevodu (názov ulice, súpisné číslo bytového domu, orientačné číslo – číslo vchodu, číslo bytu, poschodie, parcelné číslo pozemku a pod.)
- c) kópiu platnej nájomnej zmluvy alebo iného dokladu oprávňujúceho užívanie bytu alebo nebytového priestoru, o prevod ktorého oprávnená osoba žiada.

3. O prijatí žiadosti a spôsobe jej riešenia bude žiadateľ písomne informovaný bezodkladne, najneskôr do 30 dní odo dňa jej doručenia. V prípade doručenia neúplnej žiadosti bude žiadateľ v rovnakej lehote vyzvaný na jej doplnenie.

4. Mesto Spišská Nová Ves je povinné uzavrieť s oprávnenou osobou, ktorá spĺňa podmienky podľa tohto VZN, zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa doručenia žiadosti o prevod vlastníctva bytu v dome, v ktorom požiadala o prevod vlastníctva najmenej 50% nájomcov bytov.

§4

Určenie kúpnej ceny

1. Ak oprávnená osoba požiadala o prevod vlastníctva do 31. decembra 2016, cena bytu, pozemku zastaveného domom a príslušného pozemku sa vypočíta podľa §18, §18a a §18b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a podľa VZN č. 4/2010 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Spišská Nová Ves v platnom znení zo dňa 15. 12. 2011.

2. Ak oprávnená osoba požiadala o prevod vlastníctva po 31. decembri 2016 cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome a cena príslušenstva sa stanovuje dohodou kupujúceho a predávajúceho v súlade s ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Dohodnutá kúpna cena nesmie byť nižšia ako cena určená znaleckým posudkom.

3. Pri prevode vlastníctva pozemku zastaveného bytovým domom a príslušného pozemku sa cena stanovuje dohodou kupujúceho a predávajúceho v súlade s ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Dohodnutá kúpna cena nesmie byť nižšia ako cena určená znaleckým posudkom.

4. Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu, nebytového priestoru a náklady spojené s prevodom vlastníctva príslúchajúceho podielu na zastavanom pozemku a príslušného pozemku, za ktoré možno považovať najmä náklady na vyhotovenie geometrického plánu, znaleckého posudku, správne poplatky spojené s overovaním podpisov na listinách a s podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva, znáša kupujúci.

§5

Spôsoby bezúročného splácania kúpnej ceny

1. Kupujúci je povinný pri podpise zmluvy o prevode vlastníctva uhradiť na účet mesta minimálne 70% kúpnej ceny.

2. Zostatok kúpnej ceny musí byť uhradený v pravidelných mesačných splátkach určených v samostatnej dohode o splátkach tak, aby bola nesplatená časť kúpnej ceny uhradená najneskôr do dvoch rokov odo dňa jej podpisu.

3. Mesto Spišská Nová Ves má právo jednostranne odstúpiť od kúpnej zmluvy v prípade, že kupujúci bude v omeškaní s úhradou troch splátok kúpnej ceny, a tieto neuhradí ani po výzve predávajúceho v určenej lehote.

§6

Osobitné ustanovenia

1. Finančné prostriedky získané z prevodu vlastníctva podľa tohto VZN sú príjmom rozpočtu mesta Spišská Nová Ves.

2. Ak v tomto VZN nie je ustanovené inak, prevody vlastníctva vykonávané podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov počas účinnosti tohto VZN nepodliehajú ďalšiemu schvaľovaniu mestským zastupiteľstvom.

4. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podáva predávajúci najneskôr do 15 dní od:

- a) uhradenia kúpnej ceny, ak kupujúci uhradí kúpnu cenu naraz,
- b) uhradenia prvej splátky kúpnej ceny, ak kupujúci hradí kúpnu cenu v splátkach.

5. O nadobúdateľovi vlastníctva nebytového priestoru, na užívanie ktorého nie je uzavretá platná nájomná zmluva, rozhodne Mestské zastupiteľstvo Spišskej Novej Vsi samostatným uznesením.

§7

Ustanovenia o voľných bytoch

1. Pre voľné byty mesta v bytových domoch sa stanovujú osobitné podmienky prevodu vlastníctva.

2. Voľný byt je byt,:

- a) ktorý doposiaľ nemal žiadneho nájomcu,
- b) ktorého doterajší nájomca ukončil nájomnú zmluvu z vlastného podnetu,
- c) ktorého doterajší nájomca umrel a nemožno uplatniť ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení o prechode nájmu bytu,
- d) ktorého prenajímateľ ukončil nájomnú zmluvu z dôvodu neplnenia si zmluvných záväzkov nájomcu.

3. Voľný byt môže byť predaný alebo opäť prenajatý.

4. Voľný byt je určený výlučne na predaj, ak sa nachádza v bytovom dome, v ktorom je predaná aspoň polovica jeho bytov.

§8

Postup pri predaji voľných bytov

1. Predaj voľného bytu sa realizuje verejnou ponukou s tým, že výber kupujúceho sa v jej rámci uskutoční formou verejnej obchodnej súťaže.

2. Ponúkaná cena bytu (vrátane podielu na zastavenom pozemku) predávaného verejnou obchodnou súťažou sa stanovuje vo výške určenej znaleckým posudkom.

3. Ponuka na predaj voľného bytu verejnou obchodnou súťažou sa uskutočňuje uverejnením inzerátu, ktorý obsahuje predovšetkým jeho adresu, stručný popis, ponúkanú cenu, miesto doručenia ponúk, termín uzávierky a vyhodnotenia verejnej obchodnej súťaže. Okrem týchto základných náležitostí inzerát obsahuje ďalšie podmienky, ktoré zabezpečia jednoznačnosť a nespochybniteľnosť priebehu a výsledku verejnej obchodnej súťaže.

4. Obsah inzerátu, priebeh a výsledky verejnej obchodnej súťaže schvaľuje primátor mesta.

5. Voľný byt predávaný verejnou obchodnou súťažou sa prevedie do vlastníctva účastníka verejnej obchodnej súťaže, ktorý ponúkol najvyššiu kúpnu cenu bytu.

6. V prípade, ak účastník verejnej obchodnej súťaže s najvyššou ponúkanou kúpnu cenou bytu nepristúpi na uzavretie kúpnej zmluvy a, alebo v 30-dňovej lehote od oznámenia výsledku súťaže neuhradí kúpnu cenu bytu, prevod vlastníctva bytu sa ponúkne ďalším účastníkom verejnej obchodnej súťaže, a to v poradí podľa výšky ponúkanej kúpnej ceny bytu.

7. Na kúpnu cenu v prípade predaja voľného bytu sa ustanovenia tohto VZN o bezúročnom splácaní nevzťahujú.

8. Ak o voľný byt podľa predchádzajúcich článkov tohto všeobecne záväzného nariadenia nikto neprejaví záujem, verejná obchodná súťaž pokračuje opakovaním verejnej ponuky s vyvolávacou cenou podľa čl. 14 zníženou o 10%.

9. Voľný byt o kúpu ktorého nebol prejavovaný záujem ani podľa cenových podmienok predchádzajúceho ustanovenia, ponúkne sa na predaj formou verejnej obchodnej súťaže s vyvolávacou cenou podľa čl. 14 zníženou o 20 %.

10. V prípade, ak o kúpu voľného bytu nebol prejavovaný záujem ani za cenových podmienok podľa predchádzajúceho odseku tohto všeobecne záväzného nariadenia, takýto byt sa ponúkne na predaj bez verejnej obchodnej súťaže, a to za cenu podľa predchádzajúceho článku zníženú o 5 %, pričom prevod vlastníctva bytu podľa tohto ustanovenia všeobecne záväzného nariadenia podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom Spišskej Novej Vsi. Toto ustanovenie nemožno použiť, ak by odporovalo obsahu ustanovenia § 9a ods. 5 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

§9

Postup pri predaji voľných nebytových priestorov

1. Ustanovenia tohto VZN sa primerane uplatnia aj pre predaj voľného nebytového priestoru, pričom právo na prednostný prevod predávaného voľného nebytového priestoru dané zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ostane zachované.

§ 10

Prechodné ustanovenia

1. Vybavenie žiadostí o prevod vlastníctva podaných do 31. decembra 2016 sa dokončí podľa ustanovení §18, §18a a §18b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a ustanovení VZN č. 4/2010 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Spišská Nová Ves v platnom znení zo dňa 15. 12. 2011.

§ 11

Zrušovacie ustanovenia

1. Ku dňu účinnosti tohto všeobecne záväzného nariadenia sa zrušuje doteraz platné všeobecne záväzné nariadenie Mesta Spišská Nová Ves č. 10/2004 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov mesta Spišská Nová Ves v platnom znení zo dňa 15. 12. 2011.

§ 12

Záverečné ustanovenia

1. Návrh všeobecne záväzného nariadenia č. 3/2017 bol vyvesený na úradnej tabuli a na internetovej stránke Mesta Spišská Nová Ves od 4. 10. 2017.

4. Mestské zastupiteľstvo v Spišskej Novej Vsi sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení na zasadnutí dňa 19. 10. 2017, pod č. 362/2017; všeobecne záväzné nariadenie bolo vyhlásené vyvesením na úradnej tabuli 20. 10. 2017 a nadobúda účinnosť dňom 6. 11. 2017.




PhDr. Ján Volný, PhD.
primátor mesta