

# **Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Banská Bystrica č. 142/2004 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta**

**Mesto Banská Bystrica** na základe ustanovení § 6 zák.č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (znp.) v súlade so zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znp. (ďalej len zák. 182/93 Z.z.) **vydáva toto Všeobecne záväzné nariadenie o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta** (ďalej len nariadenie).

## **Článok I. Úvodné ustanovenia**

- 1) Definície** bytu, bytového domu, nebytového priestoru v bytovom dome, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, podlahovej plochy bytu a príslušeného pozemku používané v nariadení sú uvedené v § 2 zák. 182/93 Z.z.
- 1a) Nebytovým priestorom v bytovom dome** (ďalej len nebytový priestor) je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
- 2) Toto nariadenie upravuje:**
  - a) určenie bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta, 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,
  - d) spôsob splácania ceny,
  - e) postup pri predaji voľných bytov.

## **Článok II.**

### **Byty a nebytové priestory, na ktoré sa nevzťahuje povinnosť prevodu z vlastníctva mesta**

Povinnosť prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov v zmysle § 1 ods. 2 a § 29a ods. 3 zák.182/93 Z.z. sa nevzťahuje na:

- 1) byty osobitného určenia<sup>1)</sup> okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt<sup>2)</sup>,
- 2) byty v domoch osobitného určenia<sup>3)</sup>,
- 3) byty v domoch schválených územným plánom na asanáciu,
- 4) byty v rodinných domoch,
- 5) byty postavené po 1. júni 1998 z rozpočtu mesta alebo prostriedkov ŠFRB.

## **Článok III.**

### **Postup pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta**

---

1 ) § 2 zák. č. 189/92 Zb.

2 ) § 2 ods. 2 písm. a) zák. č. 189/92 Zb.

3 ) § 3 zák. č. 189/92 Zb.

- 1) Mesto môže zmluvne poveriť iné právnické alebo fyzické osoby - podnikateľov na všetky činnosti spojené s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta v zmysle zák. 182/93 Z.z.
- 2) Mesto je povinné s nájomcom bytu (okrem bytov uvedených v čl. II. a prípadov uvedených v ods. 4) uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadala o prevod vlastníctva bytu podľa zák. 182/93 Z.z. v dome, v ktorom požiadala o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov.
- 3) Ak je mesto zároveň vlastníkom pozemku, na ktorom je dom postavený, príp. aj príslušného pozemku<sup>4)</sup>, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku a na príslušnom pozemku.
- 4) Mesto neuzavrie zmluvu o prevode vlastníctva bytu na nájomcu ak:
  - a) je nájom bytu dohodnutý na určitý čas,
  - b) nájomcovi bytu nájom skončil podľa ustanovení § 711 ods. 1 písm. c) a d) Občianskeho zákonníka,
  - c) nájomca má nedoplatky na nájomnom alebo na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

#### **Článok IV.**

##### **Právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva**

- 1) Právo na prednostný prevod nebytového priestoru v uvedenom poradí majú:
  - \* nájomca nebytového priestoru,
  - \* vlastníka bytu v dome, kde sa nebytový priestor nachádza,
  - \* nájomca bytu v dome, kde sa nebytový priestor nachádza.
- 2) Ak skorší v poradí podľa ods. 1 odmietne ponuku na prevod vlastníctva nebytového priestoru, oprávnená právnická alebo fyzická osoba - podnikateľ uvedená v čl. III. ods. 1. ponúkne prevod vlastníctva nasledujúcemu podľa dátumu prevzatia žiadostí, ak ich je viac.
- 3) Previesť vlastníctvo nebytového priestoru iným osobám ako sú uvedené v ods.1 možno len so súhlasom spoločenstva vlastníkov bytov; ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nájomcov bytov v dome.
- 4) Nájomca garáže v bytovom dome má právo na prednostný prevod vlastníctva garáže z vlastníctva mesta.

#### **Článok V.**

##### **Určenie ceny bytu, nebytového priestoru a prislúchajúceho pozemku**

- 1) Cena za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu, ktorý sa prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočítajú:
  - a) základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,
  - b) 2 % opotrebenia za každý začatý rok veku domu,

---

4) § 2 ods. 6 zák. č. 182/93 Zb.

a vydelí sa súčtom podlahovej plochy bytov v dome.

- 2) Opatrebenie podľa ods. 1 písm. b) sa vypočíta z obstarávacej ceny domu a celková výška zníženia obstarávacej ceny domu podľa ods. 1 môže byť najviac 80 %.
- 3) Obstarávacia cena domu sa zníži o časť prislúchajúcu nebytovému priestoru alebo garáži.
- 4) Mesto poskytne pri prevode vlastníctva bytu nadobúdateľovi zrážku z ceny bytu zistenej podľa ods. 1 vo výške 30 %.
- 5) Maximálna cena za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu vypočítaná podľa ods. 1 až 4 pri prevode vlastníctva bytu doterajšiemu nájomcovi je stanovená na 600 Sk/m<sup>2</sup>, s výnimkou bytov, ktoré mesto nadobudlo kúpou bytového domu alebo výstavbou financovanou z rozpočtu mesta alebo príspevku ŠFRB.
- 6) Cena určená podľa ods. 1 až 5 sa nepoužije, ak nájomcom bytu je právnická osoba a tiež v prípadoch, keď mesto nadobudlo byt odkúpením od vlastníka bytu.
- 7) Cena bytu pri prevode vlastníctva, ak nájomcom je právnická osoba, sa dojednáva dohodou v zmysle zák. č. 18/1996 Z.z. o cenách v znp.(ďalej len zák.18/96 Z.z.) a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica.
- 8) Cena bytu, ktorý mesto kúpilo, nemôže byť pri prevode vlastníctva nižšia ako cena, za ktorú byt mesto nadobudlo.
- 9) Cena nebytového priestoru a garáže v bytovom dome sa dojednáva dohodou v zmysle zák. 18/96 Z.z. a Zásad hospodárenia a nakladania s majetkom Mesta Banská Bystrica.
- 10) Cena pozemku vo vlastníctve mesta zastavaného bytovým domom a príľahlého pozemku je maximálne vo výške vypočítanej podľa §15 ods.1 vyhlášky č.465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znp. aj napriek tomu, že k 1.1. 2004 bol tento cenový predpis zrušený<sup>5)</sup> .

## **Článok VI.**

### **Spôsob bezúročného splácania ceny bytu a pozemku**

Na základe splnomocnenia zák.182/93 Z.z. § 18b ods. 3 mesto ustanovuje nasledujúci spôsob bezúročného splácania ceny bytu a pozemku:

- 1) kupujúci je povinný uhradiť mestu pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu minimálne 15 % z ceny bytu a pozemku a zostávajúcu časť ceny uhradiť v pravidelných mesačných splátkach do piatich rokov od uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu,
- 2) ak nadobúdateľ bytu, ktorého cena s pozemkom presahuje 10 000 Sk, uhradí mestu pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k bytu minimálne 80 % z ceny, poskytne mu mesto zľavu z ceny stanovenej podľa čl. V. vo výške 20 %.

## **Článok VII.**

### **Platenie ceny nebytového priestoru**

Cenu nebytového priestoru uhradí kupujúci mestu v plnej výške pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k nebytovému priestoru.

---

5) § 31a zák. 182/93 Z.z.

## **Článok VIII.**

### **Postup pri predaji voľných bytov**

- 1) V prípade, že sa uvoľní byt v dome, v ktorom bol už začatý prevod vlastníctva v zmysle zák. 182/93 Z.z. mesto ho môže ponúknuť na predaj formou výberového konania. Návrh na predaj alebo na prenájom bytu predloží komisia MsZ pre zdravie, sociálnu starostlivosť a bytovú politiku primátorovi na základe odporúčania referátu sociálnych vecí a bytovej politiky MsÚ, ktorý prešetrí naliehavosť pridelenia bytu.
- 2) Ak sa uvoľní byt stavebne určený na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby alebo bezbariérový byt, bude prenajatý osobe ťažko telesne postihnutej.
- 3) Voľný byt bude predaný najmenej za cenu stanovenú znaleckým posudkom.
- 4) Verejnosť bude o ponuke na predaj informovaná inzerátom najmenej vo dvoch regionálnych novinách a oznamom zverejneným na úradnej tabuli mesta príp. aj na internetovej stránke mesta. V ponuke na predaj bude uvedená adresa ponúkaného bytu, jeho stručný popis a termín, dokedy je možné predkladať cenové ponuky v zatvorenej obálke s nápisom „Ponuka ceny bytu – neotvárať!“ . Záujemca môže predložiť len jeden cenový návrh. Obálky s ponukami budú otvorené na zasadnutí komisie MsZ pre financie, správu a hospodárenie s majetkom mesta a podnikateľskú činnosť, ktorá ich vyhodnotí . Vylúči všetky ponuky záujemcu, ak ich podal viac k jednému predaju. Komisia predloží návrh na predaj bytu mestskému zastupiteľstvu, ktoré rozhodne o predaji.
- 5) Ustanoveniami tohto článku nie je dotknuté právo primátora v zmysle § 6 ods.2 čl. V. VZN o nakladaní s bytovým fondom.

## **Článok IX.**

### **Spoločné a záverečné ustanovenia**

- 1) V prípade, že kupujúci prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu, ako na manžela, deti, vnukov, alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu, je povinný uhradiť mestu nesplatenú časť ceny bytu zistenú podľa článku V. ods. 1 v celej výške.
- 2) Prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta sa spravuje zák.182/93 Z.z., zák. 138/91 Zb. v znp. a ďalšími príslušnými zákonmi.
- 3) Týmto nariadením sa ruší VZN č. 76/99 schválené uznesením MsZ č. 129/99 zo dňa 16.12.1999
- 4) Toto nariadenie bolo schválené uznesením MsZ v Banskej Bystrici č.286 dňa 21.12.2004 a nadobúda účinnosť dňa 20.1.2005

Ing. Ján Králik CSc.  
primátor mesta