

**VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE
MESTA PREŠOV
č. 70/1997**

O PREDAJI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Mestské zastupiteľstvo v Prešove na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení zmien a doplnkov, zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. a § 24 zákona č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení noviel vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie.

**Článok 1
Úvodné ustanovenia**

1. Týmto všeobecne záväzným nariadením /ďalej len nariadenie/ sa upravuje spôsob a podmienky prevodu vlastníctva bytov, ateliérov, nebytových priestorov, ktoré sú súčasťou bytových domov a pozemkov, vo vlastníctve mesta Prešov ako aj spôsob bezúročného splácania bytov, ateliérov a pozemkov a možnosť použitia dlhopisov Fondu národného majetku SR na úhradu kúpnej ceny bytov a pozemkov.
2. Mesto Prešov neurčuje lokality, v ktorých budú vyčlenené byty z predaja. Týmto dáva možnosť odkúpenia bytu pre všetkých nájomcov mestských bytov. Neodpredané byty budú naďalej užívané na základe nájomných zmlúv podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

**Článok 2
Základné ustanovenia**

1. Vymedzenie pojmov: byt, bytový dom, nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, podlahová plocha bytu, príslušenstvo domu a príľahlý pozemok definuje § 2 zákona NR SR č. 151/1995 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
2. Ak pred prvým prevodom bytu v bytovom dome nie sú označené a premerané podlahové plochy pivníc, zostane pivničný priestor nerozdelený ako spoločná časť domu. Na vlastníctve pivničného priestoru sa budú podieľať vlastníci bytov a nebytových priestorov v spoluvlastníckom podiele.
3. Byt môže vlastník bytového domu previesť do vlastníctva len občanovi SR s trvalým pobytom v SR, ktorý má k prevádzanému bytu nájomný vzťah. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.
4. Dom vo vlastníctve mesta alebo jeho časť nemožno previesť podľa ust. § 588 Občianskeho zákonníka do vlastníctva nájomcov bytov a nebytových priestorov v tomto dome, ani do vlastníctva tretích osôb, ak požiada o prevod vlastníctva bytu v dome nájomca.

Článok 3

1. Mesto je povinné s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa zákona č. 151/1995 Z. z. v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. V žiadosti nájomca uvedie: meno a priezvisko, trvalé bydlisko, presnú polohu bytu alebo ateliéru, ktorého je nájomcom, rodné číslo, číslo OP, resp. identifikačnej karty a spôsob úhrady ceny bytu a pozemku.
2. Mesto je povinné previesť ateliér do vlastníctva nájomcu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod ateliéru.

Článok 4 Cena bytu a ateliéru

1. Určenie výšky ceny bytu a ateliéru upravuje ustanovenie § 18 z. č. 151/1995 Z. z. Cena za 1 m² podlahovej plochy bytu a ateliéru sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta:
 - a) pri byte základný štátny príspevok podľa roku začatia výstavby domu,
 - b) opotrebenie 2 % u bytu a 0,5 % pri ateliéri za každý začatý rok veku domu a vydeli sa súčtom podlahovej plochy bytov, ateliérov a nebytových priestorov v dome.
2. Ak vlastník domu nemôže preukázať rok začatia stavby domu stavebným povolením ani iným hodnoverným dokladom /napr. stavebným denníkom, rozhodnutím orgánu štátnej správy a pod./ možno za začiatok stavby domu určiť dva roky pred začiatkom jeho užívania.
3. Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva mesta do vlastníctva nájomcu, vlastník domu poskytuje nadobúdateľovi z ceny zistenej podľa odseku 1. zrážku vo výške 30 %.

Článok 5 Použitie dlhopisov fondu a stavebného sporenia

1. Pri úhrade ceny bytu, pozemku zastavaného bytovým domom a príslušného pozemku môže kupujúci v zmysle zákona č. 92/1991 Zb. a v zmysle zmluvy uzavretej medzi mestom Prešov a Fondom národného majetku zo dňa 6.2.1997 odo dňa účinnosti tohto nariadenia použiť dlhopisy Fondu národného majetku SR /ďalej len dlhopisy fondu/. Cena jedného dlhopisu je určená vo výške 75 % hodnoty predstavujúcej súčet menovitej hodnoty dlhopisu a jeho výnosov za jednotlivé roky.
2. Kupujúci môže použiť neobmedzený počet dlhopisov fondu nadobudnutých v zmysle zákona /¹ tak, aby ich cena neprekročila celkovú kúpnu cenu bytu a pozemku po zohľadnení zliav uvedených v čl. 7.
3. Pre zabezpečenie obstarania kúpy a predaja dlhopisov fondu uzavrelo mesto Prešov mandátnu zmluvu s Priemyselnou bankou, a.s. Košice, ktorá ako obchodník s cennými papiermi má zmluvný vzťah s Fondom národného majetku SR. Na základe toho nájomca realizujúci úhradu ceny bytu dlhopismi fondu je povinný splnomocniť Priemyselnú banku, a.s. Košice ako oprávneného zástupcu na predaj dlhopisov fondu v prospech majiteľa bytu.

4. Organizácia (spoločnosť, útvar) poverená predajom bytov podľa osobitnej zmluvy (ďalej len správca) je povinná viesť osobitnú evidenciu tých nájomcov, ktorí zaplatili kúpnu cenu bytu a pozemku alebo ich časť dlhopismi fondu. Ak nájomca nadobudol dlhopisy fondu od blízkych osôb v zmysle § 116 z č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov uvedie správca v tejto evidencii aj ich mená a rodné čísla. Správu o uskutočnení odpredaja bytov formou dlhopisov fondu predloží správca pre potreby mesta Prešov v termíne do 5 pracovných dní po uplynutí mesiaca, v ktorom došlo k ich realizácii.
5. Správca je povinný viesť osobitnú evidenciu nájomcov, ktorí budú realizovať platby za odkúpenie bytu a pozemku predajom dlhopisov fondu. Súčasťou evidencie musí byť aj počet dlhopisov, ktoré nájomca chce a môže použiť pri úhrade ceny bytu a pozemku. Evidencia musí byť vedená s minimálne jednomesačným predstihom. Správu o uvažovanom odpredaji formou dlhopisov predloží správca pre potreby mesta Prešov najneskôr k 24. dňu v mesiaci, ktorý predchádza mesiacu uvažovaného odpredaja.
6. Ak využíva nájomca pri úhrade ceny bytu a pozemku stavebné sporenie, po predložení žiadosti o výpoveď stavebného sporenia, potvrdenej stavebnou sporiteľňou a po splnení ďalších náležitostí uvedených v nariadení bude zmluva o prevode bytu predložená na vklad do katastra. Osobitnou dohodou nadobúdateľ zmluvne potvrdí svoj záväzok vyplatiť stanovenú finančnú čiastku zo stavebného sporenia v termíne do troch mesiacov od doručenia platnej kúpnej zmluvy.

Článok 6 **Úhrada kúpnej ceny**

1. Ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva mesta Prešov do vlastníctva nájomcu, uhradí nadobúdateľ bytu alebo ateliéru z celkovej kúpnej ceny bytu a pozemku, alebo ateliéru a pozemku najneskôr do 5 dní od doručenia platnej kúpnej zmluvy minimálne 15 % z ceny, najmenej však 4 000,- Sk a zostatok uhradí v pravidelných bezúročných splátkach, a to:
 - a) pri celkovej cene do 30 000,- Sk najneskôr do piatich rokov,
 - b) pri celkovej cene nad 30 000,- Sk najneskôr do desiatich rokov od uzatvorenia zmluvy.Minimálna splátka sa stanovuje vo výške 300,- Sk mesačne.
2. Pri úhrade kúpnej ceny bytu a pozemku prevodom dlhopisov fondu je nadobúdateľ povinný vykonať úhradu tak, aby súčet ceny prevádzaných dlhopisov a finančnej čiastky bol minimálne 40 % z celkovej ceny bytu a pozemku. Doplatoč finančnej čiastky k cene dlhopisov je nadobúdateľ povinný vykonať do 5 dní od doručenia platnej kúpnej zmluvy. Ak je rozdiel medzi celkovou kúpnu cenou bytu a pozemku a uhradenou cenou do 4 000,- Sk je nadobúdateľ povinný tento rozdiel doplatiť do 14 dní od doručenia platnej kúpnej zmluvy. Platná kúpna zmluva bude nájomcovi zaslaná po prevode dlhopisov fondu na Stredisku cenných papierov na mesto Prešov. Ak hodnota dlhopisov fondu po zohľadnení zliav uvedených v čl. 7, bod 1 a 2 prekročí kúpnu cenu bytu, rozdiel v cene sa kupujúcemu nevráti.
3. Ak nadobúdateľ bytu uhradza časť kúpnej ceny bytu a pozemku formou stavebného sporenia postupuje sa obdobne ako v čl. 6, bod 2 s prihliadnutím na čl. 5, bod 6.
4. Platby realizované dlhopismi fondu a stavebným sporením sa považujú za jednorázové platby, čo umožňuje využívať zľavy podľa čl. 7, body 1. a 2.

Článok 7 Poskytnutie zliav

1. Mesto Prešov v snahe o urýchlenie predaja bytov, ateliérov a pozemkov v prípade vyššej jednorázovej úhrady realizovanej najneskôr do 5 dní od doručenia platnej kúpnej zmluvy poskytuje ďalšie zľavy nasledovne:
 - a) Ak uhradí nadobúdateľ 50 % z ceny bytu a pozemku alebo ateliéru a pozemku jednorázovo, poskytne mu predávajúci zľavu:
 1. pri celkovej cene od 30 000,- Sk do 50 000,- Sk 5 %
 2. pri celkovej cene nad 50 000,- Sk 8 %s tým, že zostatok ceny uhradí v pravidelných bezúročných splátkach najneskôr do troch rokov od uzatvorenia kúpnej zmluvy. Minimálna splátka sa stanovuje vo výške 300,- Sk mesačne.
 - b) Ak uhradí nadobúdateľ 70 % z ceny bytu a pozemku alebo ateliéru a pozemku jednorázovo, poskytne mu predávajúci zľavu:
 1. pri celkovej cene od 30 000,- Sk do 50 000,- Sk 10 %
 2. pri celkovej cene nad 50 000,- Sk 12 %s tým, že zostatok ceny uhradí v pravidelných bezúročných splátkach najneskôr do jedného roka od uzatvorenia kúpnej zmluvy. Minimálna splátka sa stanovuje vo výške 300,- Sk mesačne.
 - c) Ak uhradí nadobúdateľ celkovú cenu bytu a pozemku alebo ateliéru a pozemku jednorázovo, poskytne mu predávajúci zľavu vo výške 15 % bez ohľadu na výšku celkovej ceny.
2. Pri kúpe bytov všetkými nájomcami v bytovom dome súčasne, poskytne mesto Prešov mimo zliav uvedených v čl. 7, bod 1. 10 % zľavu zo zostatkovej ceny bytu. Obdobne táto zľava patrí i pri 100 % dopredaji bytov v obytných domoch, kde bol započatý odpredaj, minimálne však pri dopredaji 5 bytov.
3. Úhrada zostatku kúpnej ceny bytu a ateliéru bude právne zabezpečená formou dohôd o zabezpečení pohľadávok ručením, ktoré vyhotoví správca. V prípade pohľadávky do 20 000,- Sk sa vyžaduje jeden ručiteľ a nad 20 000,- Sk dvaja ručители.
4. Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu, ateliéru a pozemku zistenú podľa § 18 ods. 1 z. č. 151/1995 Zb. v celej výške, ak prevedie vlastníctvo k bytu alebo ateliéru na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru. V takomto prípade je kupujúci povinný vrátiť všetky poskytnuté zľavy uvedené v článku 4, bod 3. a čl. 7. Pre právne zabezpečenie vrátenia zrážky a zliav mesto Prešov zriadi vecné právo - predkupné právo k prevádzanému bytu a ateliéru na dobu 10 rokov.

Článok 8 Cena nebytového priestoru a pozemku

1. Za 1 m² podlahovej plochy garáže sa určuje minimálna cena 4 000,-Sk. Opatrebenie garáže v bytovom dome sa stanovuje vo výške 1 % ročne. Cena ostatných nebytových priestorov sa vždy dojednáva dohodou.

2. Cena pozemku zastavaného bytovým domom a príslušného pozemku pre účely odpredaja mestských bytov do vlastníctva nájomcu je 500,- Sk za 1 m².

Článok 9

Spoločné ustanovenia

1. Správca je povinný viesť evidenciu žiadostí o odkúpenie bytov, ateliérov, garáží a pozemkov zastavaných bytovými domami, ako aj vykonávať všetky úkony spojené so zabezpečovaním výpočtu podielov, realizáciou kúpnych zmlúv a zabezpečením ich zápisov na Okresnom úrade, odbore katastrálnom v Prešove. Za túto činnosť je správca právne zodpovedný.
2. Prevody vlastníctva nebytových priestorov s výnimkou garáží vstavovaných v bytových domoch a všetky úkony s tým spojené zabezpečuje Mestský úrad v Prešove po schválení prevodu v mestskom zastupiteľstve.
3. Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru znáša predávajúci. Úhradu za znalecké posudky znášajú pomerne tí nadobúdatelia bytov, ktorí o znalecký posudok požiadali.
4. K technickým zariadeniam a účelovým zariadeniam civilnej obrany, ktoré sa nachádzajú v bytových domoch mesto Prešov zriadi vecné bremeno, resp. ich vyčlení z predaja.

Článok 10

Prechodné ustanovenie

1. Správca vydá smernicu, ktorá upraví podrobnejší postup na realizáciu tohto nariadenia.

Článok 11

Záverečné ustanovenia

1. VZN mesta Prešov o odpredaji bytov a nebytových priestorov bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Prešove dňa 24.3.1997, uznesením č. 214/1997.
2. VZN mesta Prešov o odpredaji bytov a nebytových priestorov nadobúda účinnosť 15.dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta Prešov, t.j. 17. 4. 1997.
3. Dňom účinnosti VZN mesta Prešov o odpredaji bytov a nebytových priestorov č. 70/1997 sa ruší VZN mesta Prešov č. 56/1995 o predaji bytov a nebytových priestorov v meste Prešov zo dňa 25. 9. 1995.

V Prešove, 1.4.1997

Ing. Juraj **Kopčák**, v. r.
primátor mesta

Odkazy:

- /1 z. č. 92/1991 Zb. v znení neskorších predpisov
z. č. 40/1964 Zb., § 116