



MESTSKÉ ZASTUPITEĽSTVO MESTA TRNAVA

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE č. 352

o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch vo vlastníctve mesta Trnava

Mestské zastupiteľstvo mesta Trnava, na základe samostatnej pôsobnosti podľa článku 67 a článku 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa § 4 ods. 1 a podľa ods. 3 písm. a) a § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov a podľa § 9 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a podľa zákona č. 40/1964 Zb. v znení neskorších predpisov - Občianskeho zákonníka, vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie č. 352, ktorým sa vyhlasuje úplné znenie VZN č. 85 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov, schváleného 19.12.1995, v znení VZN č. 88, schváleného 25.6.1996, VZN č. 95, schváleného 26.11.1996, VZN č. 96, schváleného 17.12.1996, VZN č. 103, schváleného 4.11.1997, VZN č. 123, schváleného 8.9.1998, VZN č.162, schváleného 26.6.2001, VZN č. 236, schváleného 26.4.2005, VZN č.265, schváleného 5.9.2006 a VZN č. 351 schváleného 15.12.2009

Časť I.

Všeobecné ustanovenia

Čl. 1

Úvodné ustanovenia

Mesto Trnava v súlade s horeuvedenými zákonnými ustanoveniami stanovuje týmto VZN spôsob a podmienky pri prevodoch bytov a nebytových priestorov v bytových domoch vo vlastníctve mesta Trnava oprávneným osobám.

Čl. 2

1. Oprávnenou osobou je nájomca bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome vo vlastníctve mesta Trnava.
2. Oprávnenou osobou nie je:
 - a. nájomca, ktorý má uzatvorenú nájomnú zmluvu na dobu určitú,
 - b. nájomca bytu, ktorý nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a ktorý má nedoplatky na príslušenstve pohľadávky alebo trovách konania
 - c. nájomca bytu, ktorý dostal výpoveď z nájmu bytu podľa §711 ods. 1 Občianskeho zákonníka
 - d. nájomca bytu osobitého určenia v zmysle §2 zákona č.189/1992 Zb., v znení neskorších predpisov,
 - e. nájomca bytu v dome osobitého určenia v zmysle §3 zákona č.189/1992 Zb., v znení neskorších predpisov,
 - f. nájomca bytu v rodinnom dome,
 - g. nájomca bytu v dome, ktorý je podľa schváleného územného plánu určený na asanáciu.

3. Z prevodu vlastníctva sa vylučujú byty dočasne alebo prechodne využívané na nebytové účely.
4. Za oprávnenú osobu v zmysle § 1 zákona č. 189/1992 Z. z. v znení neskorších predpisov, sa bude považovať nájomca služobného bytu len v tom prípade, ak súčasne so žiadosťou o kúpu bytu predloží i súhlas organizácie, ktorá má k bytu dispozičné právo.

Časť II. Byty.

Čl. 3 Cena

1. Cena bytu vrátane príslušenstva alebo cena ateliéru (ďalej len cena bytu alebo ateliéru) sa vypočíta podľa § 18 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov s tým, že cena príslušenstva sa vypočíta podľa vyhlášky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. V prípadoch, keď sa bytový dom nachádza v lokalite, ktorá nie je s mestom stavebne spojená, môže mestské zastupiteľstvo schváliť inú cenu bytu.
2. Cena pozemku sa stanovuje:
 - a. v CMZ 16,60 eura/m²
 - b. v ostatných častiach mesta 8,30 eura/m²
 - c. v lokalite, ktorá nie je s mestom stavebne spojená, môže mestské zastupiteľstvo schváliť inú cenu pozemku.
3. Z ceny nehnuteľnosti vypočítanej podľa ods. 1 a 2 tohto článku bude priznaná zľava 10%, ak cena nehnuteľnosti bude zaplatená v hotovosti do 30 dní odo dňa podpísania zmluvy.
4. Kupujúci je povinný na vyzvanie uzatvoriť s organizáciou spravujúcou bytový a nebytový fond mesta (ďalej len „správca“) Dohodu o spôsobe platenia ceny bytu alebo ateliéru v zmysle ustanovení tohto všeobecne záväzného nariadenia, na základe ktorej sa vypočíta cena s prípadnou zľavou a vystaví sa návrh zmluvy.
5. Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností sa podá do 15 dní odo dňa:
 - a. uhradenia kúpnej ceny, ak kupujúci hradí kúpnu cenu naraz,
 - b. uhradenia časti kúpnej ceny, ak kupujúci hradí kúpnu cenu v splátkach.

Čl. 4

Stanovenie spôsobu bezúročného splácania ceny bytu, ateliéru, pozemku a príslušenstva (ďalej len cena bytu alebo ateliéru).

1. Kupujúci je povinný pri podpise zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru uhradiť na účet Fondu rozvoja bývania mesta minimálne 20 % z ceny bytu alebo ateliéru, minimálne však 166,00 eur (len ak kúpna cena je vyššia ako 166 eur.)
2. Zostatok ceny bytu alebo ateliéru musí byť uhradený v pravidelných splátkach, vždy do 20. dňa piateho mesiaca príslušného polroka nasledovne:
 - a. do jedného roka odo dňa podpísania zmluvy, ak cena bytu alebo ateliéru neprevýši 332,00 eur vrátane,
 - b. do troch rokov odo dňa podpísania zmluvy, ak cena bytu alebo ateliéru je od 332,01 eura do 1660,00 eur,
 - c. do piatich rokov odo dňa podpísania zmluvy, ak cena bytu alebo ateliéru je od 1660,01 eura do 4 980,00 eur,
 - d. do siedmich rokov odo dňa podpísania zmluvy, ak cena bytu alebo ateliéru prevýši 4 980,01 eura.

3. Ak kupujúci neuhradí prevod splátok zostatku dohodnutej ceny bytu alebo ateliéru v termíne podľa bodu 2 tohto článku, je povinný uhradiť za každý deň omeškania úrok z omeškania v zmysle nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov, počítaný do doby úhrady dlžnej sumy z každej omeškanej splátky samostatne.
4. V zmluve sa dohodne zriadenie záložného práva na byt alebo ateliér v prospech mesta Trnava k zabezpečeniu pohľadávky vzniknutej tým, že kupujúci neuhradí niektorú zo splátok z dohodnutej ceny bytu alebo ateliéru, vrátane úrokov z omeškania.
5. Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu alebo ateliéru zistenú podľa § 18 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu alebo ateliéru na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do 10 rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru.
6. Mesto Trnava si vyhradzuje právo odstúpenia od zmluvy v prípade, ak kupujúci neuhradí kúpnu cenu podľa podmienok stanovených v predchádzajúcich článkoch tohto všeobecne záväzného nariadenia.

Čl. 5

Pravidlá vybavovania žiadostí o prevod vlastníctva bytov a ateliérov

Žiadosti o prevod vlastníctva bytov a ateliérov sa podávajú:

- a. na vyplnených tlačivách u správcu
- b. vlastnou žiadosťou, ktorá musí obsahovať:
 1. meno, priezvisko, trvalé bydlisko, oprávnenej osoby,
 2. presnú adresu bytu alebo ateliéru, ktorého je oprávnená osoba nájomcom, vrátane čísla bytu alebo ateliéru a poschodia,
 3. vyjadrený záujem o prevod bytu.

Vlastnú žiadosť musí oprávnená osoba doručiť na adresu správcu.

III. Časť

Nebytové priestory v bytových domoch

Čl. 6

Predaj nebytových priestorov v bytových domoch

Nebytové priestory v bytových domoch možno odpredať postupom podľa čl. 6a až 6i, pričom čl. 6a až 6d platí pre predaj garáží a čl. 6e až 6h pre predaj ostatných nebytových priestorov.

Predaj garáží

Čl.6a

POSTUP PRI PREDAJI GARÁŽÍ NÁJOMCOM GARÁŽÍ

1. Nájomca garáže doručí žiadosť o kúpu garáže správcovi, ktorý vedie evidenciu žiadostí o kúpu garáží.
2. Správca posúdi žiadosť po formálnej stránke a postúpi žiadosť o kúpu garáže na posúdenie majetkovej komisii.
3. Správca vylúči žiadosť:
 - a) neoprávnenej osoby, ktorá nespĺňa podmienky podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov ,
 - b) na kúpu druhej garáže.
4. Správca je oprávnený aj z vlastného podnetu predložiť na posúdenie majetkovej komisii návrh odpredaja garáží.
5. Majetková komisia posúdi žiadosť o kúpu garáže do vlastníctva. Na základe súhlasného

stanoviska majetkovej komisie dá správca vypracovať znalecký posudok na ocenenie garáže, vrátane príslušnej časti spoluvlastníckeho podielu na pozemku a spoločných častiach obytného domu.

6. Po vypracovaní znaleckého posudku je žiadateľ povinný zložiť zálohu na nehnuteľnosť vo výške 10 % z hodnoty garáže určenej znaleckým posudkom na účet mesta do 15 dní od doručenia výzvy.
7. Správca predloží návrh materiálu na odpredaj garáže na mestské zastupiteľstvo, ktoré rozhodne o predaji garáže.

Čl. 6b

KÚPNA CENA GARÁŽE VRÁTANE PODIELU NA POZEMKU A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU

1. Cena garáže a cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku a spoločných častiach obytného domu sa dojednáva dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov . Kúpnu cenu garáže bude kupujúci povinný uhradiť v plnej výške ku dňu podpisu kúpnej zmluvy.
2. Návrh kúpnej ceny garáže vo vlastníctve mesta Trnava určí majetková komisia:
 - a) za cenu určenú znaleckým posudkom, pokiaľ žiadateľ má trvalý pobyt v tom istom dome a je vlastníkom bytu v tomto dome,
 - b) minimálne za cenu znaleckého posudku, ak nebýva v tom istom dome.

Čl. 6c

OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ

1. Majetková komisia a príslušný správca zrealizujú obchodnú verejnú súťaž v prípade, keď:
 - a) nájomný vzťah skončil dohodou, alebo výpoveďou zo strany nájomcu, prenajímateľa alebo správcu
 - b) nájomca nemá záujem o vlastníctvo garáže,
 - c) garáž je voľná.
2. Majetková komisia mesta a príslušný správca zrealizujú obchodnú verejnú súťaž v poradí určenom v § 16 zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov:
 - I. vlastníkom bytov v dome,
 - II. nájomcom bytov v dome,
 - III. tretím osobám.

Obchodná verejná súťaž môže byť zrealizovaná vždy iba v jednej kategórii žiadateľov.
3. Majetková komisia mesta určí víťaza obchodnej verejnej súťaže na základe najvyššej ponúkanej kúpnej ceny, kde minimálna východisková cena je určená znaleckým posudkom.
4. Pri odpredaji garáže žiadateľom III. kategórie majetková komisia mesta uplatní postup podľa platného VZN o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta.

Čl. 6d

ZÁLOHA NA NEHNUTEĽNOSŤ

1. Neakceptovaním kúpnej ceny zo strany nájomcu garáže stanovenej majetkovou komisiou MZ, resp. mestským zastupiteľstvom, nevyplatením kúpnej ceny v určenej lehote, alebo odstúpením od kúpy na základe vlastnej písomnej žiadosti, správca ukončí nájomný vzťah s nájomcom tejto garáže a záloha na nehnuteľnosť mu bude v plnej výške vrátená do 15 dní od rozhodujúcej skutočnosti.
2. Úspešnému žiadateľovi o kúpu garáže sa záloha na nehnuteľnosť započíta ako preddavok kúpnej ceny pri uzatváraní kúpnej zmluvy.

3. Žiadateľom, ktorí neuspajú v obchodnej verejnej súťaži, bude záloha na nehnuteľnosť v plnej výške vrátená do 15 dní odo dňa oznámenia výsledku obchodnej verejnej súťaže.
4. Záloha na nehnuteľnosť nepodlieha úročeniu.

Predaj ostatných nebytových priestorov v bytových domoch

Čl. 6e

POSTUP PRI PREDAJI OSTATNÝCH NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

1. Zaujemca o kúpu konkrétneho nebytového priestoru doručí žiadosť správcovi, ktorý vedie evidenciu žiadostí o kúpu nebytových priestorov.
2. Správca posúdi žiadosť po formálnej stránke a postúpi žiadosť o kúpu nebytového priestoru na posúdenie majetkovej komisii.
Správca zabezpečí súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov v bytovom dome, v ktorom sa nebytový priestor nachádza.
Správca vylúči žiadosť neoprávnenej osoby, ktorá nespĺňa podmienky podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.
3. Správca je oprávnený aj z vlastného podnetu predložiť na posúdenie majetkovej komisii návrh odpredaja nebytového priestoru.
4. Majetková komisia z vlastného podnetu alebo z podnetu tretích osôb predloží návrh na predaj nebytového priestoru do mestského zastupiteľstva.
5. Po schválení nebytového priestoru na predaj mestským zastupiteľstvom majetková komisia postupom určeným týmto VZN pripraví materiál o predaji nebytového priestoru do mestského zastupiteľstva.
6. Na základe súhlasného stanoviska mestského zastupiteľstva k odpredaju nebytového priestoru dá správca vypracovať znalecký posudok na ocenenie nebytového priestoru, vrátane príslušnej časti spoluvlastníckeho podielu na pozemku.
7. Po vypracovaní znaleckého posudku je žiadateľ povinný zložiť zálohu na nehnuteľnosť vo výške 20 % z hodnoty nebytového priestoru určenej znaleckým posudkom na účet mesta Trnava do 15 dní od doručenia výzvy.

Čl. 6f

KÚPNA CENA NEBYTOVÝCH PRIESTOROV A SPOLUVLASTNÍCKEHO PODIELU NA POZEMKU A SPOLOČNÝCH ČASTIACH DOMU

1. Cena nebytového priestoru a cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku a spoločných častiach domu sa dojednáva dohodou v zmysle zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
Kúpnu cenu nebytového priestoru bude kupujúci povinný uhradiť v plnej výške ku dňu podpisu kúpnej zmluvy.
2. Návrh kúpnej ceny nebytového priestoru vo vlastníctve mesta Trnava určí majetková komisia tak, že cena bude určená minimálne vo výške znaleckého posudku, pričom celková kúpna cena nemôže byť nižšia ako je uvedené v nasledovnej tabuľke.
Kategoríe zón atraktivity sú určené podľa platného VZN o určovaní obvyklého nájomného za prenájom nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Trnava.
katagória atraktivity cena za m² plochy nebytového priestoru
A*, A 2 720,- eur/m²
B 1 380,- eur/m²
C,bez atraktivity 920,- eur/m²
3. Cena spoluvlastníckeho podielu na pozemku a spoločných častiach obytného domu sa stanoví minimálne vo výške ceny určenej znaleckým posudkom.

Čl. 6g**OBCHODNÁ VEREJNÁ SÚŤAŽ**

1. Majetková komisia mesta a príslušný správca nebytových priestorov zrealizujú obchodnú verejnú súťaž v prípade, keď predaj schváli Mestské zastupiteľstvo Mesta Trnava v zmysle príslušných VZN a keď:
 - a) nájomný vzťah skončil dohodou, alebo výpoveďou zo strany nájomcu, prenajímateľa alebo správcu
 - b) nájomca nemá záujem o vlastníctvo nebytového priestoru,
 - c) je voľný nebytový priestor.
2. Majetková komisia mesta zrealizuje obchodnú verejnú súťaž v poradí určenom v § 16 zákona 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov v poradí:
 - I. vlastníkom bytov v dome,
 - II. nájomcom bytov v dome,
 - III. tretím osobám.
 Obchodná verejná súťaž môže byť zrealizovaná vždy iba v jednej kategórii žiadateľov.
3. Majetková komisia mesta určí víťaza obchodnej verejnej súťaže na základe najvyššej ponúkanej kúpnej ceny, kde minimálna východisková cena nebytového priestoru je určená podľa čl. 6f.
4. Pri odpredaji nebytového priestoru žiadateľom III. kategórie majetková komisia primerane uplatní postup podľa platného VZN o zmluvných prevodoch vlastníctva majetku mesta.

Čl. 6h**ZÁLOHA NA NEHNUTEĽNOSŤ**

1. Úspešnému žiadateľovi o kúpu nebytového priestoru sa záloha na nehnuteľnosť započíta ako preddavok kúpnej ceny pri uzatváraní kúpnej zmluvy.
2. Žiadateľom, ktorí neuspjú v obchodnej verejnej súťaži, bude záloha na nehnuteľnosť v plnej výške vrátená do 15 dní odo dňa oznámenia výsledku obchodnej verejnej súťaže.
3. Záloha na nehnuteľnosť nepodlieha úročeniu.

Čl. 6 i**Osobitné ustanovenia**

Vo výnimočných prípadoch hodných osobitného zreteľa, môže mestské zastupiteľstvo 3/5 väčšinou hlasov prítomných poslancov rozhodnúť o predaji nebytového priestoru priamo konkrétne určenému záujemcovi na konkrétny účel za určenú cenu.

IV. Časť**Fond rozvoja bývania mesta****Čl. 7****Zriadenie fondu rozvoja bývania mesta**

1. Finančné prostriedky získané z predaja bytov, nebytových priestorov, ateliérov a pozemkov, vrátane príslušenstva v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z., v znení neskorších predpisov budú poukazované na fond rozvoja bývania mesta.
2. O použití fondu rozvoja bývania mesta rozhoduje mestské zastupiteľstvo.
3. Fond rozvoja bývania mesta sa použije na obnovu a rozvoj bytového fondu, výstavbu a obnovu infraštruktúry mesta.

V. Časť**Osobitné ustanovenia.****Čl. 8**

Na vybavovanie žiadostí o prevod vlastníctva bytu, ateliéru alebo nebytového priestoru podľa zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov sa nevzťahujú ustanovenia zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov.

VI. Časť**Záverečné ustanovenia****Čl. 9****Spoločné a zrušovacie ustanovenia**

1. Prevody vlastníctva bytov, ateliérov a nebytových priestorov podliehajú schváleniu mestským zastupiteľstvom.
2. V odôvodnených prípadoch (sociálne postavenie, zdravotné postihnutie a pod.) môže mestské zastupiteľstvo na návrh mestskej rady predĺžiť lehotu splácania zostatku kúpnej ceny bytu alebo ateliéru určenú v čl. 4 ods. 2 tohto VZN maximálne však do desiatich rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru.
3. Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší všeobecne záväzné nariadenie č. 52/1994 o odpredaji bytov a nebytových priestorov v bytových domoch vo vlastníctve mesta Trnava v znení VZN č. 62/1995.

Čl. 10**Splnomocňovacie a záverečné ustanovenia**

1. VZN č. 85 nadobudlo účinnosť dňa 4. 1. 1995.
2. VZN č. 88 nadobudlo účinnosť dňa 15. 7. 1996.
3. VZN č. 95 nadobudlo účinnosť dňa 13. 12. 1996.
4. VZN č. 96 nadobudlo účinnosť dňa 4. 1. 1997.
5. VZN č. 103 nadobudlo účinnosť dňa 1. 12. 1997.
6. VZN č. 123 nadobudlo účinnosť dňa 26. 9. 1998.
7. VZN č. 162 nadobudlo účinnosť dňa 16. 7. 2001.
8. VZN č. 236 nadobudlo účinnosť dňa 15. 5. 2005.
9. VZN č. 265 nadobudlo účinnosť dňa 23. 9. 2006.
10. VZN č. 351 nadobúda účinnosť dňa 1. 1. 2010.

Vyvesené dňa 17.12.2009.

Zvesené dňa

Ing. Štefan Bošňák
primátor mesta Trnava