

Mesto Žilina na základe samostatnej pôsobnosti podľa čl. 68 Ústavy Slovenskej republiky a podľa §4 ods. 3 písm. a), §6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a §18b ods. 3 a 30 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov vydáva toto

Všeobecne záväzné nariadenie o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Žilina

č. 14/2011

Čl. I

Úvodné ustanovenia

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „nariadenie“) upravuje:
 - podmienky prevodu vlastníctva bytu, nebytového priestoru a ateliéru v bytovom dome, ktoré sú vo vlastníctve mesta (ďalej ako „predávajúci“)
 - postup pri predaji voľných bytov.
2. Definície bytu, bytového domu, nebytového priestoru, ateliéru v bytovom dome, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, podlahovej plochy bytu a príslušeného pozemku používané v tomto nariadení sú upravené v §2 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov („ďalej len zákon o bytoch“).
3. Ak toto nariadenie neustanovuje inak, vzťahujú sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov okrem ustanovení Občianskeho zákonníka aj osobitné predpisy – zákon o bytoch, zák. č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, zák. č.189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

Čl. II

Podmienky prevodu vlastníctva bytu a nebytového priestoru

1. Prevod vlastníctva bytu a nebytového priestoru je možný na jeho nájomcov, pokiaľ splňajú všetky náležitosti zákona o bytoch a majú vyrovnané všetky finančné záväzky spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vrátane príslušenstva pohľadávky a trovách konania súvisiacich s nájmom bytu, alebo nebytového priestoru.

2. Povinnosť prevodu vlastníctva bytu a nebytového priestoru sa nevzťahuje na:
 - a) prevod vlastníckeho práva k bytu a nebytovému priestoru, pokiaľ sa nachádza v dome, ktorý bol určený na asanáciu,
 - b) bytu osobitného určenia podľa §2 a §3 zák. č.189/1992 Zb. v znení neskorších predpisov,
 - c) bytu v rodinnom dome.

Čl. III

Prevod vlastníctva bytu a nebytového priestorov v dome

1. Proces prevodu vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru sa začína na základe písomnej žiadosti nájomcu (ďalej len „žiadosť“) po splnení všetkých podmienok uvedených v zákone o bytoch a v tomto nariadení. Mesto je povinné s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru do dvoch rokov od podania žiadosti.
2. Žiadosť sa podáva vlastníčkovi bytov a nebytových priestorov na Odbor bytový Mestského úradu v Žiline.
3. Ak požiadá o prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nájomca v lehote do 31.12.2011, kúpna cena bude vypočítaná v zmysle zákona o bytoch a znížená nad rámec ustanovení toho zákona nasledovne:
 - cena bytov na sídlisku Hájik sa zníži o 30%
 - cena bytov na sídlisku Vlčince a Solinky sa zníži o 10%
4. Po uplynutí lehoty uvedenej v ods. 3 tohto článku, mesto ako vlastník nebude poskytovať pri prevode bytu, nebytového priestoru žiadne zľavy nad rámec zákona.

Čl. IV

spôsob zaplatenia kúpnej ceny

1. Kupujúci je povinný pri podpise zmluvy o prevode bytu alebo ateliéru najneskôr však do 5 dní uhradiť na účet mesta najmenej:
 - a) 15 % z ceny bytu alebo ateliéru, pričom zostatok musí uhradiť v pravidelných mesačných bezúročných splátkach do desiatich rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru,
 - b) 70 % z ceny bytu alebo ateliéru, pričom zostatok musí uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach do jedného roka.
2. Každá splátka kúpnej ceny musí byť uhradená kupujúcim vždy do 15 dňa bežného mesiaca.

3. Výška kúpnej ceny, rozsah splátok a celý spôsob úhrady bude uvedený v kúpnej zmluve.

Čl. V

Následky neuhradenia kúpnej ceny

1. Ak kupujúci neuhradí dohodnuté splátky zostatku kúpnej ceny v lehotách určených v zmluve o prevode, je povinný zaplatiť predávajúcemu úrok z omeškania v zmysle Občianskeho zákonníka a platných právnych predpisov.
2. V kúpnej zmluve sa súčasne dohodne zriadenie záložného práva na byt, nebytový priestor alebo ateliér v prospech mesta k zabezpečeniu pohľadávky, vzniknutej tým, že kupujúci neuhradí niektorú zo splátok z dohodnutej kúpnej ceny až do zaplatenia celej kúpnej ceny.
3. Mesto Žilina má právo jednostranne odstúpiť od zmluvy v prípade, že kupujúci bude v omeškani s úhradou troch splátok kúpnej ceny a tieto neuhradí ani po výzve predávajúceho v určenej lehote. V tomto prípade je kupujúci oprávnený požadovať od predávajúceho v zmysle Občianskeho zákonníka náhradu škody spôsobenej porušením povinností a zaplatenie zmluvnej pokuty vo výške 300,- €.
4. Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu, alebo ateliéru v celej výške, spolu s poskytnutými zľavami, ak prevedie vlastníctvo bytu alebo ateliéru na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode.

Čl. VI

Náklady vzniknuté v súvislosti s vypracovaním kúpnej zmluvy, prevodom vlastníckeho práva a vypracovaním technického ohodnotenia stavu

1. Kupujúci uhradí predávajúcemu náhradu preukázateľne uhradených správnych poplatkov a odmenu notára podľa osobitných predpisov, ak nájomca požiadal aj o vypracovanie znaleckého posudku, uhradza predávajúcemu aj znalečné.¹
2. Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru spojené s podaním návrhu na začatie konania o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností znáša kupujúci.

Čl. VII

Príjem z predaja bytov

1. Finančné prostriedky, ktoré mesto získa z predaja bytov, nebytových priestorov, ateliérov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj z príľahlých pozemkov sú

príjmom rozpočtu mesta. Z týchto finančných prostriedkov zriaďuje Mesto Žilina fond rozvoja bývania.

2. Tieto prostriedky sú účelovo viazané a mesto ich môže použiť výlučne na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry mesta v záujme zlepšenia úrovne bývania. Nevyčerpané finančné prostriedky sú zdrojom fondu rozvoja bývania mesta.
3. O použití prostriedkov fondu rozvoja bývania rozhoduje mestské zastupiteľstvo. Finančné prostriedky môžu byť použité iba na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry Mesta Žilina.
4. Každoročne vecne príslušný odbor Mestského úradu predloží Mestskému zastupiteľstvu vyhodnotenie hospodárenia fondu vrátane dosiahnutia vecných efektov za predchádzajúci rok a to stav fondu k 31.12. kalendárneho roku, rozsah použitia realizovaných akcií v predchádzajúcom roku a celkovú výšku finančných prostriedkov.

Čl. VIII

Nová výstavba bytov

1. Novú výstavbu bytov z rozpočtu mesta, ŠFRB a iných zdrojov, bude Mesto Žilina realizovať v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o sociálnom bývaní a dotáciách na sociálne bývanie.

Čl. IX

Postup pri predaji uvoľnených bytov v hybridných domoch

1. V prípade skončenia nájmu bytu v obytnom dome, v ktorom už bol začatý odpredaj bytov o ktorý požiadalo najmenej 50% nájomcov bytov podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (tzv. hybridný dom), mesto môže takýto byt ponúknuť na predaj podľa osobitného predpisu.² Návrh na predaj bytu odporučí odbor bytový a tento predloží komisii sociálnej zdravotnej a bytovej, ktorá po posúdení navrhne predaj a jeho formu primátorovi mesta. Ide o byty, pri ktorých nie je zákonná povinnosť ich predaja.
2. Verejnosť bude o možnosti predaja takéhoto bytu informovaná inzerátom v regionálnych novinách, na úradnej tabuli a na internetovej stránke mesta.

Čl. X

Prechodné a záverečné ustanovenia

1. Výnimku z tohto nariadenia vo veci zmeškania lehoty na podanie žiadosti o odkúpenie bytu alebo nebytového priestoru v prípadoch hodných osobitného zreteľa, môže povoliť primátor Mesta Žilina, na základe písomnej a odôvodnenej žiadosti nájomcu.

2. Všeobecne záväzné nariadenie č. 10/1993 o správe, údržbe, vlastníctve, užívaní a o odpredaji mestských bytov, nebytových priestorov v bytovom dome a vytváraní bytových spoločenstiev v znení nariadení č.4/1994, 1/1995, 9/1996, 5/1998, 1/1999 zostáva v účinnosti až do právneho vysporiadania posledného prevodu bytu alebo nebytového priestoru, o ktorý požiada nájomca v lehote uvedenej v Čl. III ods. 3 tohto nariadenia.
3. Toto všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené Mestským zastupiteľstvom v Žiline dňa 19.09.2011 a nadobúda účinnosť 15. dňom vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

Ing. Igor Choma
primátor mesta Žilina

¹ § 5 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

² § 9a ods. 1 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, Zásady hospodárenia a nakladania s majetkom mesta Žilina