

VŠEOBECNE ZÁVAZNÉ NARIADENIE

č. 3/1997

obecného zastupiteľstva v Závode

o prevode bytov a nebytových priestorov

z vlastníctva obce Závod do vlastníctva iných osôb

zo dňa 30. októbra 1997

Obecné zastupiteľstvo v Závode podľa § 11, odst. 3, písm.
a/
a o/ zákona SNR č. 369/1990 Zb. v znení neskorších predpisov a
§ 9 zákona SNR č. 136/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších
predpisov na zabezpečenie výkonu vlastníckeho práva obce
Závod
sa uznieslo:

§ 1 Úvodné ustanovenia

Toto všeobecne záväzné nariadenie /ďalej len *nariadenie*/ up-
ravuje:

- a/ určenie bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve obce Závod /ďalej len "*obec*"/, ktoré sú predmetom prevodu vlastníctva,
- b/ postup pri prevode bytov a nebytových priestorov z vlastníctva obce do vlastníctva iných osôb,
- a/ spôsob určenia ceny bytov a nebytových priestorov,
- d/ spôsob určenia ceny zastavaných pozemkov a pozemkov, ktoré patria k domu, napr. dvorov a záhrad /ďalej len "*prilahlých pozemkov*"/ k domom, v ktorých sa bytové a nebytové priestory nachádzajú a príslušenstva.
- e/ bezúročné splácanie ceny bytu a pozemkov

§ 2 Predmet prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov

1. Predmetom prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov podľa tohoto nariadenia môžu byť byty a nebytové priestory vo vlastníctve obce.
2. Predmetom prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov podľa tohoto nariadenia nie sú
 - a/ byty a nebytové priestory v domoch určených na plnenie celooobecných funkcií obce,
 - b/ byty a nebytové priestory v domoch, v ktorých sídlia orgány samosprávy obce,
 - c/ byty a nebytové priestory v domoch, v ktorých sú umiestnené rozpočtové a príspevkové organizácie, ktorých zriaďovateľom je obec,

d/byty a nebytové priestory v domoch, v ktorých sú umiestnené iné právnické osoby mimoriadne dôležité pre plnenie funkcií

obce,

e/ byty určené pre zabezpečenie bývania sociálne slabších

vrstiev obyvateľstva, /1/

f/ nebytové priestory v domoch osobitného určenia, 121

g/ nebytové priestory v domoch s bytmi osobitného určenia /

3/.

h/ nájomné byty a nebytové priestory v 6. BJ č.d. 244

§ 3

Niektoré povinnosti prenajímateľov

1. Prenajímateľ bytu podá návrh na súd na privolenie výpovede nájmu bytu, najmä ak

a/ nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,

b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,

c/ nájomca má dva alebo viac bytov, okrem prípadov, že od neho nemožno spravodlivo požadovať, aby užíval iba jeden byt.

d/ nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov.

2. Prenajímateľ bytu po privolení súdu podľa ods. 1/nájom bytu vypovie.

3. Byt, voči ktorého nájomcovi bol podaný návrh na súd podľa ods. 1/ sa neprevedie do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi, /4/ ak súd svojim právoplatným rozhodnutím privolí výpoveď nájmu bytu.

4. Prenajímateľ písomne vypovie zmluvu o nájme nebytového priestoru, najmä ak

a/ nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,

b/ nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného, alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom.

c/ nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,

/1/ § 31 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,

/2/ § 3 zákona SNR č. 189/1992 Zb., o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytu a s bytovými náhradami,

/3/ § 2 odst. 1 zákona SNR č. 189/1992 Zb.

/4/ § 16, ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.

d/nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytové priestory, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok,

e/ užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať,

f/ bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,

g/ nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

Po dobu účinnosti zmluvy o nájme nebytového priestoru vypovedanej z dôvodu podľa tohoto odseku alebo počas výpovednej lehoty sa vlastníctvo nebytového priestoru na doterajšieho nájomcu neprevedie

§ 4

Príprava prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov

1/ Obecny úrad v Závode pripraví podklady podľa § 5, z 7, § 18, § 18a, § 18b/ zákona č. 182/1999 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za jednotlivé byty a nebytové priestory v domoch, ktoré spravuje a ktoré nie sú vyňaté z prevodu vlastníctva na účely prevodu vlastníctva podľa tohoto nariadenia.

§ 5

Žiadosti o prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov

1. Obecny úrad prijíma žiadosti o prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov v domoch zverených do správy obce.

2. Obecny úrad písomne vyrozumie žiadateľa o prijatí jeho žiadosti. Prijatie žiadosti nie je prijatie návrhu na uzavretie zmluvy o prevode vlastníctva podľa § 43a Občianskeho zákonníka.

3. Žiadosť o prevod bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva žiadateľa obsahuje najmä

a/ meno, priezvisko a rodné číslo žiadateľa o prevod vlastníctva bytu a príslušníkov jeho domácnosti,

b/ meno, priezvisko a rodné číslo žiadateľa o prevod vlastníctva nebytového priestoru,

c/ kópiu dokladu o užívaní vzťahu k bytu alebo nebytovému priestoru o prevod ktorého žiada.

d/ čestné prehlásenie žiadateľa o prevod vlastníctva bytu a príslušníkov jeho domácnosti o nevlastnení alebo neužívaní iného bytu.

4. Žiadosti o prevod vlastníctva bytov alebo nebytových priestorov podané pred dňom účinnosti tohto nariadenia sa doplnia o náležitosti podľa odseku 3/.

§ 6
Právo na prednostný prevod
nebytových priestorov

Právo na prednostný prevod nebytového priestoru do
vlastníctva /5/majú

- a/ nájomca nebytového priestoru
- b/ vlastníci bytov v dome
- c/ nájomcovia bytov v dome

a to v uvedenom poradí.

§ 7
Voľný prevod vlastníctva bytov
a nebytových priestorov

1. Voľný byt a byt, ktorého užívateľom je osoba, ktorej bol
ukončený nájom bytu s privolením súdu z dôvodu, že

- a/ nájomca alebo tí, ktorí s ním bývajú, napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome,
- b/ nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace,
- c/ nájomca má dva alebo viac bytov, okrem prípadov, že od neho nemožno spravodlivo požadovať, aby užíval iba jeden byt,
- d/ nájomca neužíva byt bez vážnych dôvodov,

sa môže previesť do vlastníctva záujemcu vlastníctvo bytu na základe obchodnej verejnej súťaže /6/ alebo verejnej dražby. Ak je uvoľnenie bytu viazané na zabezpečenie bytovej náhrady podmienkou účasti záujemcu v obchodnej verejnej súťaži alebo verejnej dražbe je spoľahlivé preukázanie zabezpečovania bytovej náhrady /7/ pre doterajšieho užívateľa.

2. Vlastníctvo k nebytovému priestoru, ku ktorému nemá žiadna osoba právo prednostnej kúpy podľa § 6 alebo ho v stanovenej lehote nevyužila, možno previesť na inú osobu na základe obchodnej verejnej súťaže /6/ alebo verejnej dražby pre dodržaní osobitného postupu. /5/

3. Lehota podľa ods. 2 nebude kratšia ako 14 dní a môže súčasne plynúť pre všetky osoby uvedené v § 6 tohto nariadenia.

/5/ § 16 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z.

/6/ § 281 zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka v znení neskorších predpisov,

/7/ § 5, ods. 4/ zákona SNR č. 189/1992 Zb.

§ 8
Určenie ceny bytu
a bezúročné splácanie ceny bytu

1. Ak sa prevádza byt do vlastníctva doterajšieho nájomcu, cena za 1 m² podlahovej plochy sa zistí tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta

a/ pri byte 2 % opotrebovania za každý rok veku domu zniženie môže byť najviac 80 %,
b/ štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,

a vydeli sa súčtom podlahovej plochy bytov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu, určí ju na žiadosť prenajímateľa bytu Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

2. Obec pri prevode bytu do vlastníctva nájomcu po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu poskytne budúcemu nadobúdateľovi

- zľavu 10 % z ceny bytu, ak uhradí v hotovosti 70 % z ceny bytu a zostatok uhradí v pravidelných bezúročných splátkach do jedného roka;
- bezúročný spôsob splácania bytu, ak v hotovosti uhradí 50 % z ceny bytu a zostatok sa zaviazá splatiť v pravidelných mesačných splátkach do 3 rokov.

3. Ak sa byt prevádza do vlastníctva inej osoby ako nájomcovi bytu, cena sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho, najmenej však cena podľa osobitného predpisu. /8/

4. Obecné zastupiteľstvo môže navrhnúť nižšiu cenu bytu prevádzaného do vlastníctva doterajšieho nájomcu bytu z dôvodu, že

a/ obstarávacia cena domu je neprimerane vysoká,
b/ v dome alebo v byte je potrebné vykonať opravy na základe právoplatného rozhodnutia príslušného orgánu štátnej správy. /9/

§ 9
Určenie ceny nebytového priestoru

1. Minimálna cena nebytového priestoru okrem garáží sa spravidla určuje ako 7-násobok ceny ročného nájmu v danom mieste obvyklej.

/8/ § 3a Vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zariadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov,

/9/ § 86 ods. 2/ a § 87 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v znení neskorších predpisov.

2. Minimálna cena garáže sa spravidla určuje ako 7-násobok ročnej ceny nájmu garáže v danom mieste obvyklej.

3. Cena podľa ods. 1/ sa môže znížiť o náklady, ktoré sa vynaložili na primeranú úpravu nebytového priestoru za účelom dosiahnutia jeho užívania schopného stavu, a to na základe zmluvy o nájme nebytového priestoru.

4. Ak je cena nebytového priestoru schválená obecným zastupiteľstvom podľa ods. 1/ a 2/ neprímerane nízka, môže starosta výkon uznesenia obecného zastupiteľstva pozastaviť./10/

5. Cena garáže sa určí spravidla nižšie, ak sa má garáž previesť do vlastníctva ťažko zdravotne postihnutej osoby alebo osoby, /11/ ktorá žije v spoločnej domácnosti s ťažko zdravotne postihnutou osobou a je vlastníkom motorového vozidla.

6. Pri prevode nebytového priestoru do vlastníctva nájomcu nebytového priestoru je nový majiteľ povinný uhradiť minimálne 30 % z ceny nebytového priestoru a zvyšok v pravidelných splátkach do troch rokov od podpísania zmluvy.

§ 10

Určenie ceny pozemku a jeho splácanie

1. Cena pozemkov a príslušenstva sa určí podľa osobitného predpisu. /12/

2. Obec pri prevode pozemku do vlastníctva nájomcu po podpísaní zmluvy poskytne budúcemu nadobúdateľovi bezúročný spôsob platenia podľa § 8.

§ 11

Schvaľovanie prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Prevod bytov a nebytových priestorov schvaľuje obecné zastupiteľstvo.

-
- /10/ § 16, ods. 4/ Štatútu obce Závod
/11/ § 39 Vyhl. MZSV SSR č. 151/1988Zb., ktorou sa vzkonáva zákon o sociálnom zabezpečení a zákon SNR o pôsobnosti orgánov SSR o sociálnom zabezpečení v znení neskorších predpisov,
/12/ § 9 a § 15 ods. 1/ a 2/ Vyhlášky MS SSR č. 465/1991 Zb. v cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov,

§ 12
Záverečné ustanovenie

1. Na tomto Všeobecne záväznom nariadení obce Závod sa uznieslo Obecné zastupiteľstvo v Závode dňa 30. októbra 1997.

2. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom

Vyvesené dňa 4. 11. 1997



zvesené dňa 3. 12. 1997