

# Všeobecne záväzne nariadenie č. 8/93 Obecného zastupiteľstva v Jesenskom o postupe pri prevode bytov

Toto VZN bolo spracované na základe zákona NR SR č. 182 z 8. júla 1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

## I.

### Úvodne ustanovenia

1. Vlastník bytových priestorov, obce Jesenskej, podľa § 31 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov navrhuje k prevodu vlastníctva byty v obytných domoch :

- Ulica Janka Jesenského č. p. 520
- Ulica Janka Jesenského č. p. 522
- Ulica Mieru č. p. 345

2. Ak nájomca má záujem o prevod vlastníctva bytu, podá písomnú žiadosť vlastníčkovi bytového fondu.

## II.

### Zásady prevodu bytu do vlastníctva

1. Predaj sa riadi podľa zákona NR SR č. 182/93 Zb.
2. Bytom sa na účely prevodu vlastníckych práv rozumie miestnosť, alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu tomuto účelu slúžiť, ako samostatné bytové jednotky /vid'. § 2 ods. 1/
3. Bytovým domom sa rozumie dom, v ktorom sú byty vo vlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti a zariadenia domu sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov /vid'. § 2 ods. 2/
4. Spoločnými časťami sa rozumejú časti domu nevyhnutné pre jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strecha, schody /vid'. § 2 ods. 5/
5. Spoločnými zariadeniami domu sa rozumejú tie zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie, najmä práčovňa, kotolňa, komín...../vid'. § 2 ods. 5/
6. Spoločným príslušenstvom domu sa rozumie stavby a trvalé porasty, ktoré sa nachádzajú na príľahlých pozemkoch, najmä oplotenia, prístrešky...../vid'. § 2 ods.6/
7. K prevode vlastníctva bytov dochádza na základe zmluvy o prevode vlastníctva /vid'. § 4 ods. 1/. Vypracovanie zmluvy o prevode vlastníctva realizuje vlastník bytového fondu. Zmluva okrem všeobecných náležitostí musí obsahovať :
  - a) popis bytu v dome a príslušenstva k bytu, vymedzenie polohy bytu v dome, určenie rozsahu podlahovej plochy a vybavenie bytu. /vid'. § 5 ods. 1a)
  - b) Vymedzenie spoluvlastníckeho podielu vlastníka bytu v dome na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu, na príslušenstve a na pozemku, pričom veľkosť spoluvlastníckeho podielu je daná podielom podlahovej plochy bytu k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome. /vid'. § 5 ods. 1 b/
  - c) Určenie a popis spoločných častí, spoločných zariadení domu a príslušenstva /vid'. § 5 ods. 1 c/

- d) Určenie technického stavu domu, bytov, znaleckým posudkom s vyšpecifikovaním opráv, nutných realizovať v najbližších 12 –tých mesiacoch, ak o to požiada nadobúdateľ. Náklady na vyhotovenie znaleckého posudku si hradí nadobúdateľ. /§ 5 ods. 1 d/
  - e) Úpravu práv k pozemku na ktorom je postavený dom a k pozemku, ktorý patrí k domu /vid'. § 5 ods. 1 e. /
  - f) Vyhlásenie vlastníka bytu o pristúpení k zmluve o spoločenstve vlastníkov, alebo k zmluve o výkone správy /vid'. § 5 ods. 1 f/
8. Vlastníctvo bytu v dome, spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach domu, na spoločných zariadeniach domu a na príslušenstve a spoluvlastnícky podiel na pozemku sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľnosti /vid'. § 5 ods. 2, 3/

### III.

#### Správa domu vlastníkmi bytov

Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov v dome, ak vlastníci bytov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou alebo fyzickou osobou v zmysle článku II. bodu 7 f tohto VZN.

##### 1. Spoločenstvo /vid'. § 7 /

Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov, ak vlastník neuzavre zmluvu o výkone správy.

- a) Spoločenstvo je právnickou osobou zapísanou v registri združení.
  - b) Návrh na zápis do registra musí podať vlastník domu.
  - c) Písomnú zmluvu o spoločenstve uzatvára vlastník s novým vlastníkom bytu v dome pri prevode vlastníctva k prvému bytu.
  - d) Každý ďalší vlastník bytu v dome pristupuje k zmluve o spoločenstve.
  - e) Zmluva o spoločenstve musí obsahovať :
    - názov a sídlo spoločenstva
    - orgány spoločenstva a ich právomoc
    - spôsob správy spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.
    - Úpravu práv a povinností vlastníkov bytu v dome.
    - Úpravu majetkových pomerov spoločenstva
    - Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Zmluva o výkone správy / vid'. § 8/  
Vlastníci bytov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy.  
Zmluva o výkone správy obsahuje :
- a) vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov pri zabezpečení prevádzky, údržby a opráv domu.
  - b) Spôsob správy spoločenských častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku.
  - c) Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky údržby a opráv.
3. Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči dodávateľovi domu prechádzajú z pôvodného vlastníka domu na spoločenstvo ku dňu zápisu spoločenstva do registra združení. Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo, a ak spoločenstvo neexistuje, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov v dome /vid'. § 9/.

4. Vlastníci bytov v dome sú povinný v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo zmluvou o výkone správy prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne pozemku. Ak zmluva neustanovuje inak, znášajú vlastníci bytov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Na tento účel poukazujú vlastníci bytov v dome preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Výška preddavku do fondu si určia vlastníci bytov v dome spravidla vždy na rok dopredu, aby boli kryté predpokladané náklady spojené s prevádzkou domu, údržbou a opravami. Spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu si určia vlastníci bytov v dome v zmluve o spoločenstve, alebo v zmluve o výkone správy /vid'. § 10 /
5. Vlastník bytu je povinný na svoje náklady byt v dome udržiavať. Je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch v dome, alebo na spoločných častiach, alebo zariadeniach domu spôsobil sám. Je povinný umožniť na požiadanie vstup do bytu zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu, ak ide o opravu spoločných častí, alebo zariadení domu prístupných z jeho bytu. Vlastník bytu nemôže vykonávať úpravy bytu v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných, alebo by menil vzhľad domu, bez súhlasu spoločenstva, ak sa spoločenstvo nezriadaťuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov v dome /vid' § 11/
6. Vlastník bytu v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe /vid'. § 12/
7. Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Byt, ktorého nájomca nezaplatil nájomné, alebo úhradu za poskytnuté služby za dlhší čas, ako šesť mesiacov a tento dlh neuhradil v lehote troch mesiacov od písomného upozornenia vlastníka bytu, môžu byť predchádzajúcou zániku nájmu prevedený do vlastníctva tretej osobe. Nájomcovi bytu musí pôvodný vlastník bytu zabezpečiť bytovú náhradu. Byt u ktorého súd vyslovil súhlas s písomnou výpoveďou z nájmu, môže byť prevedený do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi úhradu /vid'. § 16/

#### IV. Cena bytu

1. Cena bytu, cena príslušenstva a cena pozemku sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho / vid'. § 17/
2. Maximálna cena bytu, ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva obce sa určuje za 1 m<sup>2</sup> bytu tak, že sa z obstarávacej ceny domu odpočíta:
  - a) 2% opotrebenia za každý rok veku domu. Zníženie môže byť maximálne do výšky 80%.
  - b) Štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roka začatia výstavby domu.
3. Ak sa byt prevádza z vlastníctva obce do vlastníctva nájomcu :
  - a) vlastník domu pri uzatvorení zmluvy o prevode do vlastníctva bytu je povinný poskytnúť kupujúcemu na úhradu ceny zrážku z ceny bytu zistenej podľa odseku 2 vo výške 30%.
  - b) Kupujúci uhradí po podpísaní zmluvy v hotovosti minimálne 15% z ceny bytu. Zostatok ceny musí byť uhradený v pravidelných bezúročných splátkach, najneskôr do 10 rokov odo dňa podpísania zmluvy.

- c) Kupujúcemu, ktorý uhradí po podpísaní zmluvy v hotovosti minimálne 70 % z ceny bytu poskytne vlastník bytu zľavu 10 % z ceny.
- d) Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny v plnej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu, ako manželku, deti alebo vnukov do 10 rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu /vid' § 18/

## **V. Fond bývania**

Z finančných prostriedkov, ktoré obec získa z predaja bytov, sa vytvorí fond rozvoja bývania obce. Na účet tohto fondu sa budú odvádzať prostriedky získané s prevodu vlastníctva bytov. Prostriedky fondu použije obec na obnovu a rozvoj bytového fondu, výstavbu a obnovu infraštruktúry obec. O použití fondu rozvoja bytového fondu obce rozhoduje obecné zastupiteľstvo /vid' §30/

## **VI. Záverečné ustanovenie**

Zmluva o prevode vlastníctva bytov uzatvára vlastník bytových domov, Obec Jesenske v zastúpení starostom obce na základe súhlasu obecného zastupiteľstva daného týmto VZN.

Všeobecne záväzné nariadenie bolo schválené na zasadnutí Obecného zastupiteľstva v Jesenskom, dňa 16.12.1993.

Platnosť nadobudne dňa 01.01.1994.

Starosta obce  
Ing. Zoltán Feledy

Zástupca starostu  
Ladislav Hank