



MESTO PEZINOK
Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/99
o postupe pri prevodoch vlastníctva mestských bytov a nebytových priestorov
(ÚPLNÉ ZNENIE
VZN č. 3/99, v znení VZN č. 1/2000 a VZN č. 3/2003)

Úplné znenie nariadenia č. 10/95 v znení zmien a doplnení vykonaných všeobecne záväznými nariadeniami č. 2/96, 5/96, 13/96, 13/97, 3/98, 6/98, 9/98

Mestské zastupiteľstvo v Pezinku
podľa ust. § 6, ods.1, zák. č. 369/1990 Zb. v znení noviel, ust. § 4, ods. 3, písm. a) cit. zák. a ust. § 29a, § 31a zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zák. č. 151/1995 Z.z. a zák. č. 158/1998 Z.z., sa uznieslo dňa 26.03.1999 na tomto všeobecne záväznom nariadení (ďalej len VZN).

§ 1

Účel úpravy

Toto VZN sa vydáva s cieľom upraviť pravidlá postupu orgánov Mesta Pezinok (ďalej len "Mesto"), práva a povinnosti osôb v súvislosti s uplatnením zákona o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov¹ (ďalej len "Zákon").

§ 2

Vecná pôsobnosť

VZN sa vzťahuje len na tie byty a nebytové priestory, ktoré sú vo vlastníctve Mesta a ktoré podliehajú Zákonu.²

I. ČASŤ
PRIVATIZÁCIA BYTOV

§ 3

Zásady privatizácie

Základnými zásadami, podľa ktorých sa uplatňuje predaj mestských bytov sú:

- a) Zásada ochrany oprávnených záujmov Mesta a jeho občanov,
- b) zásada cieľavedomej postupnosti privatizácie v súlade s platnými právnymi predpismi (zmena VZN 1/2000)
- c) (zrušené VZN 1/2000)

§ 4

Uprednostnenia

Pri určovaní poradia privatizácie budú uprednostnené tieto prípady:

- a) Predaj všetkých bytov v bytovom dome,

¹ zák. č. 182/1993 Z.z. v znení zák. č. 151/1995 Z.z. a zák. č. 158/1998 Z.z.

² § 1 zák.č. 182/1993 Z.z. v platnom znení

- b) dom, v ktorom si záujemcovia zabezpečia spracovanie všetkých náležitostí potrebných pre vklad do katastra nehnuteľností,
- c) občania mesta Pezinok pred inými osobami, ak ide o predaj bytu inej osobe ako nájomcovi bytu.

§ 5

Správa privatizovaných bytov

- 1) Správa domu a privatizovaných bytov po nadobudnutí účinnosti zmluvy o kúpe bytu, t.zn. po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností, bude zabezpečená podľa podmienok dohodnutých so zmluvným partnerom Mesta - PBS s.r.o. Pezinok (ďalej len "Správca"). Noví vlastníci bytov pristúpia ku zmluve medzi Mestom a Správcom v zmluve o prevode vlastníctva bytu.³ Mesto poskytne novému vlastníkovi bytu výpis pre neho aktuálnych ustanovení tejto zmluvy.
- 2) V prípade rozhodnutia vlastníkov bytov⁴ o nepristúpení ku zmluve medzi Mestom a Správcom podľa ods.1 a založenia Spoločenstva vlastníkov bytov⁵, ktoré bude zabezpečovať správu domu, Správca bezodkladne písomne odovzdá Spoločenstvu vlastníkov po povolení vkladu vlastníctva bytov do katastra nehnuteľností, technickú a ekonomickú agendu spojenú s výkonom správy bytového domu. To isté platí pre prípad, keď vlastníci spoločenstvo nezaložia a rozhodnú sa pre iného správcu. Podmienky výkonu správy bytov, ktoré ostanú vo vlastníctve Mesta v takto odovzdanom bytovom dome, zmluvne dohodne Správca so spoločenstvom vlastníkov.

§ 6

Zrušený

§ 7

Pravidlá vybavovania a podmienky privatizácie

- 1) Žiadosti o prevod vlastníctva bytov sa podávajú písomne na Mestský úrad v Pezinku, ktorý ich zaregistruje. Žiadosť musí obsahovať identifikáciu osoby žiadateľa menom, priezviskom a rodným číslom, presné označenie bytu o ktorý ide a vyjadrený záujem o odkúpenie bytu, inak je neplatná.
- 2) Nevybavená žiadosť o prevod vlastníctva bytu prechádza na vybavenie do nasledujúceho roka. Žiadateľ môže od nej odstúpiť formou písomného oznámenia.
- 3) Považuje sa za odstúpenie od žiadosti, ak žiadateľ napriek opakovanej výzve neposkytuje súčinnosť potrebnú k prevodu vlastníctva, najmä
 - a) ak nereaguje na výzvy k spolupráci pri získavaní údajov o jeho osobe potrebných pre prípravu zmluvy,
 - b) neumožní pracovníkom Mesta, ktorí preukážu svoju totožnosť a oprávnenie služobným preukazom, overiť skutočný stav bytu a ktoré osoby ho užívajú,
 - c) neprejaví svoju vôľu k predkladaným návrhom dohôd a zmlúv, ktoré mu Mesto v súlade s právnymi predpismi predloží.
- 4) Mestské zastupiteľstvo schváli prevody vlastníctva bytov, ak boli uhradené splatné záväzky budúcich kupujúcich v takom počte prípadov, ktorý zaručuje dosiahnutie nadpolovičnej väčšiny privatizovaných bytov z celkového počtu bytov v objekte.
- 5) V prílohe č.1 tohto VZN sú upravené podrobnosti finančného zvýhodnenia kratších lehôt splatnosti kúpnej ceny oproti lehotám stanoveným zákonom č.182/1993 Z.z. Platnosť

³ § 5, ods.1, písm. g), zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení

⁴ § 14 zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení

⁵ § 7 zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení

týchto zvýhodnení končí dňom 30.06.2000, tzn. že Mesto po tomto termíne pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru podľa ust. § 18 ods. 4 zák. č.182/1993 Z.z., poskytne nadobúdateľovi na úhradu ceny zrážku z ceny zistenej podľa § 18 ods.1, vo výške 30 %, s tým, že cena bude uhradená pred podpisom zmluvy, bez možnosti splácať ju formou splátok. (zmena VZN 1/2000)

II. ČASŤ SPOLOČNÉ A ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

§ 8

Predaj nebytových priestorov v bytovom dome

- 1) Ustanovenia prvej časti tohto VZN sa primerane použijú aj na predaj nebytových priestorov v bytovom dome vo vlastníctve Mesta.

§ 8a

Obmedzenie predaja niektorých bytov

- 1) Z privatizácie podľa tohto VZN sú vylúčené byty vo vlastníctve Mesta Pezinok prenajaté na dobu určitú a to najdlhšie na tri roky. Toto ustanovenie má za cieľ umožniť predovšetkým mladým rodinám a rodinám, ktoré uvoľnili doteraz užívané byty v záujme Mesta, riešiť svoju bytovú situáciu na prechodnú dobu v čase, keď ešte nedisponujú finančnými prostriedkami dostatočnými na získanie definitívneho bytu. Konkrétne byty určené na tento účel v súlade s ust. § 29a ods.3 zák.č.182/1993 Z.z., osoby, ktorým budú byty takto pridelené, podmienky pridelenia a výšku nájomného, schvaľuje a nájomné zmluvy uzatvára primátor Mesta v súlade so znením Nariadenia č. 11/96 o nájmoch mestských bytov. (pôvodný odsek 1 zrušený VZN 3/2003)

§ 8b

- 1) Toto VZN sa nevzťahuje na byty, ktorých nájomcom nie je fyzická osoba ⁶.

§ 9

Záverečné ustanovenia

- 1) V podrobnostiach pri uplatnení tohto VZN a v sporných prípadoch rozhoduje primátor Mesta.
- 2) V neupravených otázkach platia všeobecne záväzné právne predpisy.
- 3) Toto VZN sa vydáva v súlade s § 31a zák.č. 158/1998 Z.z.
- 4) VZN Mesta Pezinok č. 10/95 nadobudlo účinnosť dňom 18.10.1995, č. 2/96 nadobudlo účinnosť dňom 21.02.1996, č. 5/96 nadobudlo účinnosť dňom 18.05.1996, č. 13/96 nadobudlo účinnosť dňom 07.11.1996, č. 13/97 nadobudlo účinnosť dňom 30.01.1998, č. 3/98 nadobudlo účinnosť dňom 11.03.1998, č. 6/98 nadobudlo účinnosť dňom 03.06.1998 a č. 9/98 nadobudlo účinnosť dňom 12.09.1998.
[VZN č. 3/99 o postupe pri prevodoch vlastníctva mestských bytov a nebytových priestorov \(účinnosť 15.04.1999\).](#)
[VZN č. 1/2000, ktorým sa mení Všeobecne záväzné nariadenie č. 3/99 o postupe pri prevodoch vlastníctva mestských bytov a nebytových priestorov \(účinnosť 08.03.2000\).](#)
[VZN č. 3/2003, ktorým sa mení VZN 3/99 o postupe pri prevodoch vlastníctva mestských bytov a nebytových priestorov v znení VZN č. 1/2000 \(účinnosť 17.04.2003\).](#)
- 5) Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli Mesta.

⁶ § 16, ods.1, zák. č. 182/1993 Z.z. v platnom znení

- 6) Po vyvesení na úradnej tabuli Mesta po dobu 15. dní, bude VZN prístupné na informačnej službe Mestského úradu v Pezinku.

Mgr. Oliver Solga
primátor Mesta Pezinok
VZN 3/2003

Ing. Ivan Pessel
primátor mesta Pezinok
VZN 3/99, VZN 1/2000

Všeobecne záväzného nariadenia Mesta Pezinok č. 3 / 99 o postupe pri prevodoch vlastníctva mestských bytov a nebytových priestorov

1. CENOTVORBA PRE PREDAJ BYTOV

1.1. Cena bytu a ateliéru

Cena bytu a ateliéru sa zisťuje podľa ustanovení § 18 zák. č.182/1993 Z.z.

([zmena VZN 1/2000](#))

1.2. Cena prevedeného bytu sa u záujemcov, ktorí si zabezpečia komplexne prevod vlastníctva vrátane vkladu do katastra nehnuteľností, zníži o 2.000,-Sk. Mesto poukáže vlastníkovi bytu uvedenú sumu v lehote do 30. dní od doručenia oznámenia katastra nehnuteľností o vykonaní zápisu o vklade vlastníckeho práva.

2. CENA ZASTAVANÉHO A PRÍLAHLÉHO POZEMKU

Použije sa cena zistená podľa osobitného predpisu (Vyhl. č. 465/1991 Zb. v znení noviel).

3. CENA GARÁŽE

Cena podstavanej garáže v bytovom dome sa určuje v súlade s § 17 ods.1) zákona ako násobok podlahovej plochy garáže a jednotkovej ceny 3.000,-Sk / 1 m².

Dôvodová správa k VZN č. 3 / 99

Všeobecne záväzné nariadenie Mesta upravujúce postup pri prevodoch vlastníctva mestských bytov a nebytových priestorov, sa vydáva formou vyhlásenia jeho úplného znenia v záujme lepšej prehľadnosti súboru platných nariadení k problematike prevodov v zmysle ust. § 8 ods. 4 písm.a) Nariadenia Mesta Pezinok č.6/95 o vydávaní všeobecne záväzných nariadení.

Predmetom úpravy sú najmä zmeny v ustanoveniach § 8a o obmedzení predaja niektorých bytov z vlastníctva Mesta. Cieľom je optimálne riešenie bytovej situácie občanov pridelením bytu na dobu určitú v prípadoch, keď Mesto má záujem, resp. potrebu ubytovať občanov nachádzajúcich sa prechodne v bytovej núdzi. Je žiadúce, aby Mesto v prípade potreby malo takúto bytovú kapacitu k dispozícii, preto sa určité byty z prevodu do súkromného vlastníctva, podľa ust. § 29a zák. č.182/1993 Z.z. v platnom znení, vylučujú.

Ostatné zmeny oproti doteraz platným zneniam VZN týkajúcich sa danej problematiky, majú iba formálny, resp. štylistický charakter.

Dôvodová správa k VZN č. 1/2000

Predmetom navrhovaných zmien VZN č.3/99 o postupe pri prevodoch vlastníctva mestských bytov a nebytových priestorov, je zrušenie finančných zvýhodnení nadobúdateľov bytov z vlastníctva Mesta podľa ust. zák. č. 182/1993 Z.z.

Ku zrušeniu výhod poskytovaných Mestom nad základný rámec daný zákonom (možnosť zľavy až do výšky 42 %), je Mesto motivované skutočnosťou, že proces privatizácie bytového majetku trvajúci od roku 1995 je prakticky ukončený (ku dňu 08.02.2000 je z celkového počtu bytov určených na privatizáciu 1.051, zrealizovaných 963 bytov tzn. 91,62 %, nesprivatizovaných zostáva 88 bytov).

Vzhľadom na uvedené skutočnosti možno konštatovať, že užívatelia mestských bytov majúci o nadobudnutie bytu do vlastníctva záujem, disponovali dostatočným časovým priestorom na uskutočnenie svojho zámeru. Do budúcnosti (počnúc dňom 01.07.2000) Mesto považuje za vhodné realizovať prevody bytov za podmienok upravených zákonom č. 182/1993 Z.z., s tým, že pri uzatváraní zmluvy o budúcej zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru, poskytne nadobúdateľovi na úhradu ceny zrážku z ceny vo výške 30 % s podmienkou, že cena bude uhradená pred podpisom zmluvy, bez možnosti splácať ju formou splátok

Dôvodová správa (k VZN č. 3/2003):

Predmetom úpravy tohto nariadenia je vypustenie ustanovenia § 8a ods. 1 VZN č. 13/96, ktorého znenie je nasledovné :

„Byty, ktoré Mesto Pezinok prenajalo po 1.1.1991, budú v prípade ich privatizácie v kúpnej zmluve zaťažené vecným bremenom, ktoré neumožní po dobu 15 rokov previesť vlastníctvo bytu na iného vlastníka skôr, kým Mestu Pezinok nebude márne ponúknutá spätná kúpa za rovnakých podmienok, za akých sa uskutočnil predaj,

s prihladením na účelne vynaložené náklady vložené do bytu podľa znaleckého posudku.“

Dôvodom schválenia predmetného nariadenia bolo, že uvedené ustanovenie je upravené nad rámec zákona č. 182/1993 Z. z., tzn. je v rozpore so zákonom.

V zmysle ustanovenia § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb., nariadenie obce nesmie byť v rozpore s Ústavou SR, ústavnými zákonmi, zákonmi a s medzinárodnými zmluvami s ktorými vyslovila súhlas NR SR a ktoré boli ratifikované a vyhlásené spôsobom ustanoveným zákonom.

Rozpor nariadenia s Ústavou SR

Čl. 12 Ústavy SR zabezpečuje každému rovnosť pred zákonom, t.j. všetci ľudia sú si pred zákonom rovní, bez rozdielu a akýchkoľvek obmedzení.

Napadnuté ustanovenie nariadenia postavilo do nerovnosti nájomcov bytov tým, že ich rozlišuje na nájomcov, ktorým boli byty pridelené do 31.12.1990 a po 31.12.1990.

Čl. 20 Ústavy SR zabezpečuje každému rovnaké zákonné predpoklady a možnosti nadobúdať veci do vlastníctva za podmienok, ktoré sú upravené v zákonoch.

Občanom, ktorí sa stali nájomcami mestských bytov po 31.12.1990, neboli poskytnuté rovnaké predpoklady a možnosti nadobúdať do vlastníctva mestské byty.

Rozpor nariadenia so zákonom 182/1993 Z. z.

V zmysle ustanovenia § 16 ods. 1 – vlastník domu môže byť previesť len nájomcovi (ak o to požiada).

Zákon nerozlišuje nájomcov do 31.12.1990 a nájomcov po 31.12.1990. Uvedená úprava je jednoznačne v rozpore so zákonom.

Rozpor nariadenia s Občianskym zákonníkom

V zmysle ustanovenia § 39 – právny úkon, ktorý odporuje zákonu a prieči sa dobrým mravom je neplatným právnym úkonom, tzn. takto upravené predkúpne práva medzi Mestom Pezinok a kupujúcimi predstavujú neplatné právne úkony.

Na základe uvedených skutočností MsZ v Pezinku dalo napadnuté nariadenie do súladu so zákonom, aby predišlo protestu prokurátora a príp. súdnemu konaniu na Ústavnom súde SR.