

Mesto PEZINOK

Všeobecne záväzné nariadenie

č. 3 / 99

o postupe pri prevodoch vlastníctva mestských bytov a nebytových priestorov

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 priestorov ⁽¹⁾ (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 podľa upravených uprednostnení,
- c) zásada finančného zvýhodnenia kratších lehôt splatnosti kúpnej ceny oproti lehotám stanoveným Zákonom.

(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

§ 4

Uprednostnenia

Pri určovaní poradia privatizácie budú uprednostnené tieto prípady:

- a) Predaj všetkých bytov v bytovom dome,
- 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 bytov (4) o nepristúpení ku zmluve medzi Mestom a Správcom podľa ods.1 a založenia Spoločenstva vlastníkov bytov (5), 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.

(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

- 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 (§ 3, písm. c), tohto VZN), prípadne iných zvýhodnení na podporu plynulosti procesu privatizácie a uplatnenie zásad privatizácie (§ 3).

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) Pri bytoch, ktoré Mesto prenajalo po 31.12.1990, bude v prípade ich privatizácie uplatnené v kúpnej zmluve v prospech Mesta predkupné právo ako vecné právo v zmysle ust. § 602 a nasl. Občianskeho zákonníka. Týmto ustanovením zmluvy si Mesto ako predávajúci vyhradí, aby kupujúci, pokiaľ by chcel kúpený byt po dobu 15. rokov odo dňa jeho právoplatného nadobudnutia predať, ponúkol ho na predaj najprv Mestu Pezinok a to za rovnakých podmienok, za akých nadobúdateľ byt získal, s prihliadnutím na účelne vynaložené náklady na udržiavanie, príp. zveľadenie bytu.
- 2) 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.

§ 8b

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

§ 9

Záveréčné 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.

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

- 5) Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15. dňom od jeho vyvesenia na úradnej tabuli Mesta.
- 6) Po vyvesení na úradnej tabuli Mesta po dobu 15. dní, bude VZN prístupné na informačnej službe Mestského úradu v Pezinku.

Ing. Ivan P e s s e l
primátor mesta Pezinok

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

1. CENOTVORBA PRE PREDAJ BYTOV

1.1. Cena bytu

V prvom rade sa uplatnia možnosti, ktoré vyplývajú priamo zo zákona, t. zn.:

- 10-ročný splátkový kalendár s okamžitou splátkou vo výške 15 % sumy a 10-imi ročnými splátkami po 8,5 %,
- zľavnený variant pri okamžitom vyplatení 70 % so zľavou 10 %.

V druhom rade (a s uprednostnením) sa vychádza z použitia priemetu budúcich príjmov do súčasnej hodnoty pri odhade bežnej úrokovej sadzby 15 %. Splátkový kalendár 15 % + 10 x 8,5 % sa premieta do súčasnej hodnoty 57,7 % z celkovej sumy. Zľava plní účel približného zachovania priemetu termínovaných splátok do súčasnej hodnoty.

Z pohľadu tvorby splátkového kalendára, resp. doby splatnosti, je tu šesť alternatív - od okamžitého vyplatenia, po vyplatenie v priebehu piatich rokov:

	splatnosť					
	5-roč.	4-roč.	3-roč.	2-roč.	1-roč.	ihneď
úrok. sadzba	zľava:					
15 %	25 %	30 %	35 %	38 %	40 %	42 %
prvá splátka	30 %	40 %	50 %	60 %	70 %	100 %
ročné splátky	5 x 14%	4 x 15%	17+17+16	2 x 20%	1 x 30%	0%

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 vlastníčkovi bytu uvedenú sumu v lehote do 30. dní od doručenia oznámenia katastra nehnuteľností o vykonaní zápisu o vklade vlastníckeho práva.

2. CENA ZASTAVANÉHO A PRIĽAHLÉHO 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.