

# **Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Trenčianske Teplice č. 3/2004 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a pozemku vo vlastníctve Mesta Trenčianske Teplice**

Mestské zastupiteľstvo v Trenčianskych Tepliciach v zmysle § 11 ods. 4 písm. g) zák. SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov a zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov a Občianskeho zákonníka sa uznieslo na tomto všeobecne záväznom nariadení.

## **Článok I Úvodné ustanovenia**

všeobecne záväzným nariadením spôsob a podmienky prevodu vlastníctva bytov, nebytových priestorov v bytových domoch a pozemkov, na ktorých sú bytové domy postavené a sú vo vlastníctve Mesta Trenčianske Teplice, práva a povinnosti vlastníkov bytov, nebytových priestorov a ich vzájomné vzťahy.

## **Článok II. Poverenie**

Mestské zastupiteľstvo v Trenčianskych Tepliciach splnomocňuje spoločnosť Termia, s.r.o., SNP 138, Trenčianske Teplice, IČO: 36 331 414, ktorej zakladateľom je Mesto Trenčianske Teplice, realizovať odpredaj bytov, nebytových priestorov v bytových domoch a pozemkov, na ktorých sú bytové domy postavené a nebytových priestorov – garáží v bytovom dome SNP 144/60 a 61, ktoré sú vo vlastníctve Mesta Trenčianske Teplice.

## **Článok III. Predaj bytov a nebytových priestorov**

1. Predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a pozemkov, na ktorých sú bytové domy postavené sa realizuje na základe žiadosti o prevod vlastníctva bytu a nebytového priestoru v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v znení neskorších predpisov.
2. Žiadosť o prevod vlastníctva bytu spolu s príslušnou časťou spoločných priestorov v bytovom dome a príslušnou časťou pozemku, na ktorom je bytový dom postavený podáva oprávnená osoba.
3. Oprávnenou osobou je nájomca bytu v bytovom dome vo vlastníctve Mesta Trenčianske Teplice, ktorý si plní povinnosti vyplývajúce z nájomnej zmluvy, byt riadne užíva, má trvalý pobyt v Trenčianskych Tepliciach a ku dňu uzatvárania kúpnej

zmluvy má vyrovnané všetky nedoplatky voči správcovi bytového fondu – spoločnosti Termia, s.r.o. Trenčianske Teplice.

4. Mesto neprevedie vlastníctvo bytu a nebytového priestoru doterajšiemu nájomcovi, ak:
  - a) nájomca, ktorý nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu v zmysle § 16 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov
  - b) nájomca, u ktorého súd vyslovil súhlas s písomnou výpoveďou z nájmu bytu podľa § 711 ods. 1 písm. c/, d/ ,g/ Občianskeho zákonníka, alebo mu plynie výpovedná lehota, alebo mu bol daný návrh na zrušenie nájmu bytu. Tento byt je možné previesť do vlastníctva tretej osoby, ak táto osoba poskytne nájomcovi bytovú náhradu podľa osobitného predpisu (§ 712 Občianskeho zákonníka).
5. Predaj bytu zahŕňa okrem bytu a príslušenstva aj prevod spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu a pozemku.
6. Termia, s.r.o. Trenčianske Teplice pripraví zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome, ako aj príslušný spoluvlastnícky podiel na pozemku v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov a predloží ju na schválenie MsZ.
7. Zmluvu o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru podpisuje primátor mesta.
8. Mesto Trenčianske Teplice odpredá byty v obytných domoch i v tých prípadoch, keď požiada o prevod vlastníctva bytov menej, ako 50% nájomcov bytov v bytovom dome.
9. Zmluvy podliehajú vkladu do katastra nehnuteľností.

#### **Článok IV. Predaj garáží**

1. Evidenciu žiadostí o odpredaj garáží v bytovom dome SNP 144/60 a 144/61 vedie Termia, s.r.o. Trenčianske Teplice
2. Na základe odporúčenia Komisie pre financie, majetok a podnikanie a uznesenia MsZ o zaradení garáží do odpredaja, Termia, s.r.o. Trenčianske Teplice zabezpečí vypracovanie znaleckých posudkov na ocenenie garáží vrátane príslušnej časti spoluvlastníckeho podielu na pozemku.
3. Termia, s.r.o. Trenčianske Teplice zrealizuje ponukové konanie v poradí určenom § 16 zák. 182/1993 Z.z., v znení neskorších predpisov, a to:
  - a) nájomcom garáží
  - b) vlastníkom bytov v bytovom dome
  - c) nájomcom bytov v bytovom dome
  - d) tretím osobám, ale len so súhlasom spoločenstva, alebo nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v bytovom dome.
4. Právo na prednostný prevod vlastníctva garáže uplatní oprávnená osoba prijatím ponuky v stanovenej lehote, t.j. prijatím navrhovaných podmienok a následným, vyplatením kúpnej ceny. Márnym uplynutím určenej lehoty alebo nevyplatením kúpnej ceny právo oprávnenej osoby zanikne a garáž sa ponúkne na odpredaj v poradí druhému oprávnenému subjektu.
5. Oprávnená osoba môže požiadať o odkúpenie len jednej garáže.
6. Návrh na odpredaj garáží predkladá Termia, s.r.o. Trenčianske Teplice, ako materiál na schválenie MsZ

7. Po odsúhlasení prevodov garáží MsZ, spracuje Termia, s.r.o. Trenčianske Teplice s kupujúcimi zmluvy o prevode vlastníctva garáží a predloží ich primátorovi mesta na podpis. Zmluvy podliehajú vkladu do katastra nehnuteľností.

## **Článok V. Cena**

1. Cena bytu vrátane príslušenstva sa vypočíta podľa zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov. Vypočítaná cena bytu sa považuje za cenu predajnú.
2. Mesto určuje na predaj pozemky v rozsahu zastavanej plochy obytným domom bez k ním prísluších pozemkov.
  - a) cena pozemku zastavanej plochy pod obytným domom sa stanovuje vo výške 600,- Sk/m<sup>2</sup>
  - b) cena pozemku zastavanej plochy pod obytným domom u tých vlastníkov bytov, ktorí zakúpili byt do 31.12.1992 sa stanovuje v zmysle § 18a zákona č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov vo výške 4,- Sk/m<sup>2</sup>.
3. Cena garáže je stanovená znaleckým posudkom, resp. dohodou, pričom cena dohodou nesmie byť nižšia ako cena stanovená znaleckým posudkom.

## **Článok VI. Fond rozvoja bývania mesta**

1. Finančné prostriedky získané z predaja bytov, nebytových priestorov, vrátane príslušenstva a pozemkov a garáží budú v zmysle zák. č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov poukazované na fond rozvoja bývania mesta.
2. O použití fondu rozvoja bývania rozhoduje mestské zastupiteľstvo v súlade s platnými právnymi predpismi.
3. Fond rozvoja bývania mesta sa použije najmä na obnovu a rozvoj bytového fondu, výstavbu a obnovu infraštruktúry mesta.

## **Článok VII. Spôsob úhrady ceny bytu, spoločných priestorov a pozemku**

1. Kupujúci uhradí kúpnu cenu bytu, spoločných priestorov, príslušenstva a pozemku v súlade s § 18 b zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov po podpise kúpnej zmluvy na účet fondu rozvoja bývania mesta.
2. Kupujúci na základe odporúčania Komisie pre financie, majetok a podnikanie uhradí kúpnu cenu bytu tak, že po podpise kúpnej zmluvy uhradí v hotovosti 30 % kúpnej ceny bytu a zostávajúcu časť v pravidelných štvrtročných bezúročných splátkach vždy do 10 dňa po uplynutí štvrtroka, minimálna ročná splátka nesmie byť nižšia ako 20 000,- Sk a to najneskôr do 5 rokov odo dňa podpísania kúpnej zmluvy kupujúcim.
3. Ak kupujúci neuhradí splátky zostatku kúpnej ceny bytu v termíne podľa bodu 2 tohto článku, je povinný uhradiť za každý deň omeškania úrok z omeškania v zmysle Nariadenia Vlády SR č. 87/1995 Z.z. počítaný do doby úhrady dlžnej sumy z každej omeškanej splátky samostatne.

4. V kúpnej zmluve sa dohodne zriadenie záložného práva na byt v prospech Mesta Trenčianske Teplice k zabezpečeniu pohľadávky vzniknutej tým, že kupujúci neuhradí niektorú zo splátok z kúpnej ceny bytu, vrátane úrokov z omeškania.
5. V kúpnej zmluve sa dohodne zriadenie vecného bremena v prospech Mesta Trenčianske Teplice, ktoré obmedzuje vlastníka bytu nadobudnutého na základe tejto kúpnej zmluvy v prevode vlastníctva tohto bytu na inú osobu do doby, kým nebude z jeho strany zaplatená celá kúpna cena nadobudnutého bytu.
6. Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu v celej výške, vrátane 30 % zrážky z ceny, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do 10 rokov od uzatvorenia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
7. Mesto Trenčianske Teplice si vyhradzuje právo odstúpenia od kúpnej zmluvy v prípade, ak kupujúci neuhradí kúpnu cenu podľa podmienok stanovených v tomto článku VZN.

### **Článok VIII.**

#### **Úhrada ceny nebytového priestoru a garáže**

1. Kupujúci uhradí kúpnu cenu nebytového priestoru a garáže, vrátane alikvotnej časti nákladov na vypracovanie znaleckého posudku v plnej výške po podpise zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru a garáže na účet fondu rozvoja bývania mesta.

### **Článok IX.**

#### **Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v súlade s § 6 zákona 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov sú povinní zriadiť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzatvoria zmluvu o výkone správy s inou právnickou alebo fyzickou osobou.
2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní prispievať na náklady spojené s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí a spoločných zariadení domu a pozemku, ktoré sú určené v zmluve o výkone správy.
3. V prípade, že kupujúci odmietne rešpektovať ustanovenia tohto článku, prevod vlastníckeho práva bytu sa neuskutoční.

### **Článok X.**

#### **Záverečné ustanovenia**

1. Žiadosti o odpredaj bytov a nebytových priestorov podané do účinnosti tohoto VZN, sa považujú za žiadosti podané podľa tohto VZN.
2. Termia, s.r.o. Trenčianske Teplice je povinná uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu (vrátane nebytového priestoru, príslušenstva a pozemku) do 2 rokov od prijatia platnej žiadosti v zmysle tohto VZN.

3. Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu (vrátane nebytového priestoru, príslušenstva a pozemku) bude Termia, s.r.o. Trenčianske Teplice štvrťročne faktúrovať mestu na základe skutočne vynaložených nákladov spojených s predajom bytov do osobného vlastníctva v súlade so zákonom o účtovníctve v platnom znení.
4. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, príslušenstva a pozemku.
5. Práva a povinnosti, ako aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku prechádzajú z pôvodného vlastníctva na spoločenstvo, alebo na jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
6. Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je mesto vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a má práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
7. Ďalšie práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ostatné neuvedené náležitosti v tomto VZN sa riadia zákonom č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších predpisov.
8. O podrobnostiach pri uplatňovaní tohto VZN a v sporných prípadoch, po právnych konzultáciách, rozhoduje MsZ.
9. Ustanovenia, ktoré nie sú upravené v tomto VZN sa riadia platnými právnymi predpismi.
10. Účinnosťou tohto VZN sa ruší VZN č. 5/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a pozemku, ktoré nadobudlo účinnosť dňa 13.12.1995.

V Trenčianskych Tepliciach dňa 5.5.2004

Štefan Bartek  
zástupca primátora mesta