

## Všeobecne záväzné nariadenia mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č.11/1995 zo dňa 24.10.1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Nové Mesto v zmysle, zákona SNR č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste SR Bratislave v znení neskorších predpisov, zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a na základe Všeobecne záväzného nariadenia hl. mesta SR Bratislavy č. 6/1995 zo dňa 19.10.1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov sa uznieslo :

### § 1

Úvodné ustanovenia

Všeobecne záväzné nariadenie upravuje :

- a/ postup pri prevode bytov a nebytových priestorov, ktoré sú zverené do správy mestskej časti Bratislava Nové - Mesto a to v súlade so Štatútom hlavného mesta SR Bratislavy a VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 6/1995 zo dňa 19.10.1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov
- b/ spôsob určenia ceny bytov a nebytových priestorov
- c/ spôsob určenia ceny zastavaných pozemkov, pozemkov, ktoré patria k domu, napr. dvory, záhrady (ďalej len príslušný pozemok) a príslušenstvo domu.

### § 2

Predmet prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov

// Predmetom prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov podľa tohto nariadenia sú byty a nebytové priestory v domoch vo vlastníctve hl. mesta SR, ktoré boli v súlade s čl. 36 Štatútu hl. mesta SR Bratislavy zverené do správy mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

/2/ Z prevodu sú vylúčené :

- a/ byty osobitného určenia (§ 2 ods. 1 a ods. 2 zákona SNR č. 189/1992 Zb.),
- b/ byty v domoch osobitného určenia (§ 3 zákona SNR č. 189/1992 Zb.),
- c/ byty a nebytové priestory v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu,
- d/ služobné byty určené starostom,
- e/ služobné - domovnícke byty v tých domoch zverených do správy mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, kde obec zostáva vlastníkom viac ako 20 % bytov,
- f/ byty a nebytové priestory v obytných domoch, ktoré boli vo vlastníctve cirkvi a náboženských spoločností, rádov a kongregácií a podliehajú reštitúcií podľa zákona NR SR č. 282/93 Z.z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločenstvám,
- g/ byty, u ktorých bol podaný návrh na súd na privolenie výpovede nájmu bytu podľa príslušných ustanovení Obchodného zákonníka do doby právoplatného rozhodnutia súdu o návrhu,
- h/ nebytové priestory, u ktorých bola daná výpoveď nájmu na základe niektorého z dôvodov uvedených v § 9 ods. 2 písm. a/ až g/ zákona SNR č. 116/1990 Zb. o nájme a prenájme nebytových priestorov,
- i/ priestory využívané pre ochranu obyvateľstva (CO - kryty).

/3/ Mestská časť Bratislava - Nové Mesto v zmysle § 31 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov si ponecháva v správe 1/20 /jednu dvadsatinu / zo zverených bytov na zabezpečenie bývania pre sociálne riešenie svojich obyvateľov.

### § 3

Pri prevode bytov a nebytových priestorov, ktoré sú zverené do správy mestskej časti Bratislava - Nové Mesto bude sa postupovať podľa ustanovení VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 6/1995 zo dňa 19.10.1995. Mestská časť Bratislava - Nové Mesto poveruje výkonom prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto svoju príspevkovú organizáciu BYTOFOND Nové Mesto. Táto organizácia aj prijíma a eviduje žiadosti o prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

### § 4

// Prevod bytov a nebytových priestorov z vlastníctva hl. mesta SR Bratislavy, ktoré boli zverené mestskej časti Bratislava - Nové Mesto, schvaľuje Miestne zastupiteľstvo mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

/2/ K prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov, zverených mestskej časti Bratislava - Nové Mesto je potrebný predchádzajúci súhlas primátora, o ktorý požiada v súlade s článkom 36 ods. 9 Štatútu hl. mesta SR Bratislavy, starosta mestskej časti Bratislava - Nové Mesto.

/3/ V prípade, že primátor do jedného mesiaca odo dňa prijatia žiadosti starostu o predchádzajúci súhlas k prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru súhlas nevydá alebo neoznámí svoj nesúhlas, má sa za to, že súhlas je udelený.

/4/ Nadobúdateľ podpisuje zmluvu o kúpe bytu alebo nebytového priestoru po jej podpísaní primátorom alebo ním poverenou osobou.

## § 5

### Určenie ceny bytu a ateliéru

/I/ Ak sa prevádza byt alebo ateliér do vlastníctva doterajšieho nájomcu, cena za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu alebo ateliéru sa určuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta

a/ pri byte základný štátny príspevok poskytovaný na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,

b/ pri byte 2% a pri ateliéri 0,5% opotrebenia za každý začatý rok veku domu

a vydeli sa súčtom podlahových plôch bytov a ateliérov v dome. Celkové zníženie podľa tohto odseku môže byť najviac 80% z obstarávacej ceny domu. Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu nebytový priestor alebo garáž, obstarávacia cena sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu tomuto nebytovému priestoru alebo garáži. Odborný prepočet sa vykoná tak, že obstarávacia cena sa zníži o časť, ktorá prislúcha podielu plôch nebytových priestorov v dome.

/2/ Mestská časť Bratislava - Nové Mesto pri prevode bytu alebo ateliéru v dome zverenom do správy mestskej časti do vlastníctva nájomcu bytu alebo ateliéru poskytne nadobúdateľovi bytu alebo ateliéru zrážku z ceny zistenej podľa ods. 1 vo výške 30%.

/3/ Mestská časť pri prevode bytu do vlastníctva nájomcu bytu

a/ umožní nadobúdateľovi bytu, ktorý uhradí minimálne 15% z ceny bytu vypočítanej podľa ods. 1 a 2 a 15% z ceny pozemku a príslušenstva do 15 dní odo dňa podpisu zmluvy uhrádzať zostatok v pravidelných bezúročných splátkach

b/ poskytne mu zľavu 50% z ceny bytu vypočítanej podľa ods. 1 a 2 a 50% z ceny spoluvlastníckeho podielu na zastavanom a príslušenstve, ak nadobúdateľ uhradí pri podpise zmluvy o prevode vlastníctva bytu a spoluvlastníckeho podielu na zastavanom a príslušenstve v hotovosti 50% z ceny bytu podľa ods. 1 a 2 a 50% z ceny spoluvlastníckeho podielu na zastavanom a príslušenstve.

/4/ Maximálna doba splácania sa určuje na 10 rokov. Minimálna výška splátky podľa ods. 3 písm. a/ sa určuje sumou 2 000.-Sk, ktorá je splatná k 1. júnu a 1. decembru bežného roka. Výška bežnej splátky sa určí tak, aby posledná splátka bola najnižšia.

/5/ Ak sa byt prevádza do vlastníctva inej osoby ako nájomcovi bytu, určuje sa ako minimálna cena bytu obstarávacia cena domu prepočítaná na plochu bytu, najmenej však cena určená podľa § 3a vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb., o cenách stavieb pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov, ktorá nemôže byť nižšia ako cena vypočítaná podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

/6/ Spôsob splácania ceny ateliéru je upravený v § 9 ods.6 tohto nariadenia.

/7/ Zníženie ceny bytov o 10% oproti maximálnym cenám vypočítaných v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a Všeobecne záväzného nariadenia hl. mesta SR Bratislavy o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov sa schvaľuje v panelových domoch so zabudovaným jedno trubkovým systémom ústredného vykurovania.

## § 6

### Voľný prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov

/I/ Voľný byt a byt, ktorého užívateľovi bol ukončený nájom bytu s privolením súdu z dôvodov uvedených v § 711 ods. 1 písm. d/, g/ a h/ Občianskeho zákonníka, môže sa po predchádzajúcom zániku nájmu previesť do vlastníctva tretej osobe na základe obchodnej verejnej súťaže /§ 281 Obchodného zákonníka/ alebo verejnej dražby.

Ak je uvoľnenie bytu viazané na zabezpečenie bytovej náhrady, musí sa záujemca o obchodnú verejnú súťaž alebo verejnú dražbu preukázať tým, že pre doterajšieho nájomcu bytu má zabezpečenú bytovú náhradu v súlade s ustanovením § 5 ods. 4 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a bytovými náhradami.

/2/ Vlastníctvo k nebytovému priestoru, ku ktorému nemá žiadna osoba právo prednostnej kúpy podľa § 7 alebo ho v lehote určenej predávajúcim nevyužila, možno previesť na inú osobu taktiež na základe verejnej obchodnej súťaže alebo verejnej dražby pri dodržaní postupu stanovenom § 16 ods. 4 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

/3/ Lehota, stanovená podľa odseku 2 nesmie byť kratšia ako 14 dní a môže súčasne plynúť pre všetky osoby, ktoré majú právo na prednostný prevod nebytových priestorov.

## § 7

### Právo na prednostný prevod nebytových priestorov

Právo na prednostný prevod nebytových priestorov do vlastníctva majú

a/ nájomca nebytového priestoru, ktorý nevznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu

alebo spoločných zariadení domu,

b/ vlastníci bytov v dome,

c/ nájomcovia bytov v dome

a to v uvedenom poradí.

## § 8

/1/ Nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, sa pri prevode vlastníctva bytov prevedie do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Veľkosť spoluvlastníckych podielov sa určí podielmi podlahových plôch bytov k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome. Nájomné za užívanie takýchto priestorov je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného domu.

/2/ Ak je nebytový priestor podľa ods. 1 prenajatý, záväzky vyplývajúce z nájomnej zmluvy sa prenesú do zmlúv o prevode vlastníctva nebytového priestoru.

## § 9

Určenie ceny nebytového priestoru

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

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

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

/4/ Starosta mestskej časti Bratislava - Nové Mesto môže v odôvodnených prípadoch navrhnúť i nižšiu cenu, ako je stanovená v ods. 1 a 2.

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

/6/ Pri prevode nebytových priestorov do vlastníctva nájomcu nebytového priestoru je nadobúdateľ povinný uhradiť minimálne 70% z ceny nebytového priestoru a zvyšok v pravidelných splátkach do dvoch rokov od podpísania zmluvy.

/7/ Prevod nebytových priestorov v zmysle tohto nariadenia sa uskutoční v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto postupne. Postup a cenu jednotlivých nebytových priestorov schvaľuje Miestna rada na základe návrhu BYTOFOND-u Nové Mesto.

/8/ Mestská časť predloží do Miestnej rady návrh na schválenie prevodu vlastníctva nebytového priestoru do 90 dní odo dňa doručenia žiadosti o prevod vlastníctva.

## § 10

Cena pozemku a príslušenstva domu

/1/ Cena pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku sa určuje podľa § 15 ods. 1 vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov. Zníženie ceny pozemku vypočítanej podľa citovaného predpisu je takéto:

a/ pozemky v oblasti Katastrálneho územia Vinohrady, (Kramáre, Koliba, Jaskový rad) v dôsledku svahovitého terénu sa stanovuje cena :

- zastavaný pozemok obytným domom 1 400,-Sk/m<sup>2</sup>,

- príľahlý pozemok 800,-Sk/m<sup>2</sup>,

b/ pozemky v Katastrálnom území Bratislava - Nové Mesto v dôsledku zhoršeného životného prostredia priemyselnou výrobou, prechodom železnice a hlavnými ťahmi cestnej dopravy sa cena stanovuje :

- zastavaný pozemok obytným domom 1 300,-Sk/m<sup>2</sup>,

- príľahlý pozemok 600,-Sk/m<sup>2</sup>,

/2/ Cena pozemku nesmie klesnúť pod náklady spojené s prevodom vrátane dane z prevodu.

/3/ Pre účely tohto nariadenia zastavaným pozemkom sa rozumie pozemok, na ktorom je dom postavený, vrátane okapových chodníkov. Príľahlým pozemkom je pozemok, ktorý patrí a výlučne slúži príslušnému domu, napr. dvor, záhrada a podobne. V sporných prípadoch rozhoduje starosta.

/4/ Cena príslušenstva domu a trvalých porastov sa určí dohodou. Ak nadobúdateľ o to požiadava, cena sa určí podľa § 9 vyhlášky MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb pozemkov, trvalých porastov, úhradách za zriadenie práva osobného užívania pozemkov a náhradách za dočasné užívanie pozemkov v znení neskorších predpisov. Náklady na určenie ceny hradí nadobúdateľ.

## § 11

Zaokrúhľovanie ceny

Výsledná cena bytu, nebytového priestoru, podielu na pozemku, príslušenstva domu a trvalých porastov sa zaokrúhľuje na desiatky korún smerom dole.

## § 12

Výnosy z prevodu bytov, zastavaných a príľahlých pozemkov, príslušenstva domu v mestskej časti Bratislava -

Nové Mesto sú odvádzané od kupujúcich na samostatný účet, ktorý má v PKB a.s. zriadený na tento účel BYTOFOND Nové Mesto ako organizácia poverená prevodom bytov v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto. Z toho účtu BYTOFOND Nové Mesto vždy k dňom 15.3., 15.6., 15.9., a 15.12. odvedie

a/ na účet hl. mesta SR Bratislavy podiel /55%/ na výnose z prevodu vlastníctva pozemku zastavaného domu, príslušného pozemku a trvalých porastov,

b/ na účet Fondu rozvoja bývania mestskej časti Bratislava - Nové Mesto :

- výnosy z prevodu vlastníctva bytov

- podiel 45% výnosov z prevodu vlastníctva nebytových priestorov,

- podiel 45% výnosov z prevodu vlastníctva pozemku zastavaných domom a príslušného pozemku, príslušenstva domu a trvalých porastov.

Výnosom sa rozumie cena znížená o nevyhnutné primerané náklady spojené s prevodom vlastníctva.

#### § 13

##### Zabezpečenie pohľadávok

Na zabezpečenie pohľadávok z neuhradenej časti ceny bytu, nebytového priestoru a pozemku, predávajúci v zmluve o prevode vlastníctva dohodne zriadenie záložného práva v prospech predávajúceho.

a/ na vymáhanie čiastky podľa § 5 ods. 2,

b/ vo výške neuhradenej časti z ceny zníženej o zrážku podľa § 5 ods. 2 a zľavu podľa § 5 ods. 3.

#### § 14

Zmluvu o výkone správy a zmluvu o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v mestskej časti Bratislava - Nové Mesto pripravuje a uzatvára v súlade s § 2 tohto nariadenia BYTOFOND Nové Mesto.

#### § 15

##### Pokuty a sankcie

Za omeškanie dohodnutej platby spojenej s prevodom bytu, nebytového priestoru a pozemku, určí sa v zmluve o prevode vlastníctva zmluvná jednorazová pokuta vo výške 500,- Sk a pokuta vo výške 0,5% z dlžnej sumy za každý deň omeškania platby splátky.

#### § 16

Cena bytu a pozemku písomne dojednaná s nadobúdateľom podľa VZN hl. mesta SR Bratislavy č. 1/1994 v znení VZN č. 4/1994 pred dňom účinnosti tohto nariadenia sa do troch mesiacov odo dňa účinnosti tohto nariadenia považuje za cenu dojednanú podľa tohto nariadenia, ak nie je vyššia ako cena bytu a pozemku podľa tohto nariadenia.

#### § 17

Zrušuje sa Všeobecne záväzné nariadenie mestskej časti Bratislava - Nové Mesto č. 4/1994 zo dňa 22.3.1994 v znení VZN č. 10/1994 zo dňa 22.3.1994 a VZN č. 14/1994 zo 14.7.1994.

#### § 18

Toto Všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť 15-ty deň po jeho zverejnení na úradnej tabuli.

Ing. Richard F r i m e l  
starosta mestskej časti  
Bratislava - Nové Mesto

V Bratislave 24.10.1995