

Mesto Dubnica nad Váhom

**Na rokovanie mestského zastupiteľstva
dňa 26. 6. 2019**

Názov materiálu: Návrh VZN č. 04/2019 o prevode vlastníctva bytov vo vlastníctve Mesta Dubnica nad Váhom

Materiál obsahuje: Návrh na uznesenie
Dôvodová správa
Návrh VZN 04/2019
Vyhodnotenie pripomienok s prílohou návrhu VZN č. 04/2019 so zapracovaním pripomienok

Spracoval: JUDr. Iveta Orgoníková
právny zástupca mesta
Ing. Iveta Jurisová
riaditeľka DUMAT, m. p. o.

Predkladá: Ing. Iveta Jurisová
riaditeľka DUMAT, m.p.o. podpis

N á v r h n a u z n e s e n i e

Mestské zastupiteľstvo v Dubnici nad Váhom

sa uznáva

na Všeobecne záväznom nariadení mesta Dubnica nad Váhom č. 04/2019 o prevode vlastníctva bytov vo vlastníctve Mesta Dubnica nad Váhom so zapracovaním pripomienok

Dôvodová správa:

Mesto Dubnica nad Váhom je vlastníkom bytov, na ktorých predaj sa vzťahuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len zákon o vlastníctve bytov). Od doby prijatia predchádzajúcich VZN o predaji bytov došlo k podstatným zmenám v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré sú premietnuté do nového návrhu VZN.

Mesto Dubnica nad Váhom je vlastníkom bytov, na ktorých predaj sa vzťahuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len zákon o vlastníctve bytov) v správe 76 bytov:

- 36 bytov v obytnom dome Okružná 293/16 (pri policajtoch) – nájomcovia majú nájom na dobu určitú,
- 36 bytov v obytnom dome Bratislavská 431/6,
33 nájomcov má nájom na dobu neurčitú od 1.4.2018,
3 nájomcovia majú nájomné zmluvy na dobu určitú,

V mesiaci november pripravil DUMAT m.p.o. Zmluvy o prevode vlastníctva nájomných bytov (ďalej len „zmluvy“) pre 19 nájomcov. Primátor mesta Ing. Gašparík podpísal zmluvy o prevode 6.11.2018 a 18 kupujúcich podpísalo tieto zmluvy bez vyznačenie dátumu podpisu. Návrhy na vklady zmlúv neboli podpísané ani jednou z dvoch zmluvných strán (primátorom mesta zo strany vlastníka a kupujúcimi zo strany nájomcov - kupujúcich).

DUMAT m.p.o. uzatvoril z dôvodu žiadostí nadpolovičnej väčšiny nájomníkov v obytnom dome Zmluvu o výkone správy s OSBD Považská Bystrica ku dňu 1.2.2019, ktorých pristúpenie zo strany budúcich vlastníkov je jednou z podmienok uzatvorenie zmlúv a návrhov na vklad do KN v llave.

DUMAT m.p.o. zaslal kupujúcim dňa 21.05.2019 oznámenie o tom, že zmluvy stratili platnosť podľa §47a ods. 4 Občianskeho zákonníka, a teda k uzatvoreniu zmlúv nedošlo (podľa § 47a ods. 4 Občianskeho zákonníka ak sa do troch mesiacov od uzavretia zmluvy - odo dňa 06.11.2018 zmluva sa nezverejnila, platí, že k **uzavretiu zmluvy nedošlo**).

Je vhodné tento stav napraviť.

Súčasná právna úprava podľa § 17 zákona č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení znie : *.....cena bytu, nebytového priestoru alebo ateliéru v dome, cena príslušenstva, cena pozemku zastavaného domom a cena príslušeného pozemku (ďalej len cena) sa dojednáva dohodou predávajúceho a kupujúceho“.....s odvolaním sa na zákon č. 18/1996 Z.z. o cenách.*

„ Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu podľa § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas.

Podľa § 29a zákona o vlastníctve bytov obec je povinná s nájomcom bytu uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto zákona v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50% nájomcov bytov.

Podľa § 32e ods. 3 zákona o vlastníctve bytov povinnosť ustanovená v § 29 ods. 2 a 8 a v § 29a sa vzťahuje na vlastníkov domov alebo bytov len vtedy, ak nájomca bytu požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016; táto povinnosť nezaniká, ak je vlastníkom domu alebo bytu bytové družstvo a o prevod vlastníctva bytu požiada aj po 31. decembri 2016 nájomca družstevného bytu, ktorý je členom tohto bytového družstva.

Podľa § 32e ods. 4 zákona o vlastníctve bytov vlastník domu alebo bytu uvedený v § 17 ods. 3 a § 29 ods. 7 je povinný uzavrieť s nájomcom bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu do 31. decembra 2016, zmluvu o prevode vlastníctva bytu; cenu bytu, pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku je povinný vypočítať podľa § 18, § 18a ods. 1 a § 18b. Ak vlastník domu alebo bytu zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov od doručenia žiadosti neuzavrie, nájomca bytu môže po uplynutí tejto lehoty podať návrh na súd, aby uložil splnenie tejto povinnosti.

Podľa § 32e ods. 5 zákona o vlastníctve bytov, ak nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu po 31. decembri 2016, na výpočet ceny bytu sa vzťahuje § 17 ods. 1; to neplatí, ak ide o nájomcu družstevného bytu, ktorý je členom bytového družstva.

Z uvedeného podľa nášho názoru vyplýva, že nájomca, ktorý má dohodnutý nájom bytu na dobu neurčitú, má nárok na prevod tohto bytu, ako aj na regulovanú cenu v prípade, ak o prevod bytu požiadal do 31. decembra 2016. Ak nájomca nepožiadala v tomto termíne o prevod vlastníctva bytu,

môže obec v súlade s § 16 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov, byt previesť len tomuto nájomcovi za dohodnutú cenu podľa § 17 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov.“

Návrh VZN bol zverejnený podľa § 6 ods. 3 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení vyvesením na úradnej tabuli v meste a na webovom sídle mesta pred rokovaním mestského zastupiteľstva dňa 10. 6. 2019.

Počas 10 dňovej lehoty na uplatnenie pripomienok podľa § 6 ods. 4 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v platnom znení, boli zo strany fyzických osôb a právnických osôb uplatnené pripomienky k návrhu nariadenia. Vyhodnotenie pripomienok je súčasťou materiálu ako príloha je aj Návrh VZN č. 04/2019 so zapracovaním pripomienok.

N Á V R H

VŠEOBECNE ZÁVÄZNÉ NARIADENIE MESTA DUBNICA NAD VÁHOM

č. 04/ 2019

zo dňa 26. 6. 2019,

o prevode vlastníctva bytov vo vlastníctve Mesta Dubnica nad Váhom

Mesto Dubnica nad Váhom podľa ustanovení § 6 ods. 1 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, v znení neskorších predpisov s odkazom na ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení

vydáva

Všeobecne záväzne nariadenie mesta č. 04/2019
o prevode vlastníctva bytov vo vlastníctve Mesta Dubnica nad Váhom

Článok 1 Úvodné ustanovenia

1. Predmetom tohto všeobecne záväzného nariadenia mesta (ďalej len VZN) je postup pri prevode bytov vo vlastníctve mesta Dubnica nad Váhom v obytnom dome na ulici Bratislavská súpisné číslo 431, orientačné číslo 6, ktorý je postavený na parcele č. 1110/59 o výmere 626 m², druh pozemku - zastavaná plocha a nádvorie, k. ú. Dubnica nad Váhom, zapísaný na LV mesta Dubnica nad Váhom č. 2600, podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len zákon o vlastníctve bytov).
2. Definície bytu, bytového domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, podlahovej plochy bytu, pozemku a príslušeného pozemku používané vo VZN sú uvedené v § 2 zákona o vlastníctve bytov.

3. VZN sa nevzťahuje na byty podľa § 1 ods. 2 a § 29a ods. 3 zákona o vlastníctve bytov.

Článok 2

Postup pri prevoze vlastníctva bytov

1. Žiadosť o prevod bytu vo vlastníctve mesta podáva nájomca bytu správcovi, ktorým je DUMAT, m. p. o. Bratislavská 435/12, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO:36293962 (ďalej len správca), na tlačive podľa prílohy č. 1 tohto VZN.
2. Žiadosť o prevod bytu môže podať len nájomca, ktorý má s prenajímateľom uzatvorenú zmluvu na dobu neurčitú.
3. Pri podaní žiadosti ani v priebehu procesu kúpy bytu nesmie mať nájomca žiadne nedoplatky na nájomnom a na úhradách spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

Článok 3

Cena bytu, cena podielu na pozemku a spôsob úhrady ceny bytu a pozemku

1. Cena bytu, cena podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, cena podielu na pozemku pri predaji bytov sa stanovuje dohodou predávajúceho a kupujúceho v súlade s ustanoveniami zákona č. 18/1996 Z.z. o cenách v platnom znení v čase uzavretia zmluvy. Dohodnutá cena nesmie byť nižšia ako cena určená znaleckým posudkom podľa príslušných predpisov o stanovení všeobecnej hodnoty majetku znalcom. Znalca určí vlastník bytu. Kúpnu cenu a podmienky predaja schvaľuje Mestské zastupiteľstvo v Dubnici nad Váhom
2. Cena bytu, cena podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu, cena podielu na pozemku pri predaji bytov určená podľa bodu 1 tohto článku sa nevzťahuje na byty č.:2, 4, 6, 7, 8, 12, 13, 15, 18, 21, 22, 23, 26, 27, 30, 31, 32 a 33, vzhľadom k tomu že nájomcovia uvedených bytov splnili podmienku stanovenú v zákone o vlastníctve bytov, § 32e a to, že žiadosť o prevod vlastníctva bytu podali do 31. 12. 2016.
3. Cena bytu, cena podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu pri predaji bytov podľa odseku 2 tohto článku je určená dohodou. Výpočet tejto ceny vychádza z obstarávacej ceny domu, z ktorej sa odpočíta štátny príspevok a amortizácia 2 % za každý začatý rok veku domu, najviac 80 %. Pri výpočte ceny príslušného podielu na pozemku k bytu sa vychádza z ceny 5 euro/1m². Za výpočet zodpovedá správca podľa podkladov vlastníka. Vypočítanú cenu bytu, cenu podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu a cenu podielu na pozemku je kupujúci povinný uhradiť najneskôr v deň podpisu príslušnej kúpnej zmluvy.
4. Správca je oprávnený pri uzavieraní kúpnej zmluvy podľa bodu 1 tohto článku povoliť splátky kúpnej ceny tak, aby bola kúpna cena uhradená najneskôr do jedného roka odo dňa podpisu kúpnej zmluvy oboma zmluvnými stranami.
5. Ak kupujúci neuhradí dohodnuté splátky zostatku kúpnej ceny v lehotách určených v zmluve o prevode, je povinný zaplatiť predávajúcemu zmluvnú pokutu vo výške 150 eur.
6. Na zabezpečenie splátok kúpnej ceny zriadi správca vyhlásenie povinnej osoby – kupujúceho ako dlžníka mesta, s vykonateľnosťou záväzku prostredníctvom notárskej zápisnice v súlade s Exekučným poriadkom.
7. Správca je povinný v kúpnej zmluve uzavretej medzi predávajúcim a kupujúcim podľa bodu 2 tohto článku zriadiť v prospech predávajúceho, t. j. mesta Dubnica nad Váhom predkupné právo ako vecné právo pre prípad akéhokoľvek scudzenia predávanej nehnuteľnosti po dobu 5 rokov v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka.

Článok 4

Náklady spojené s prevodom bytu

Predávajúci požaduje od nadobúdateľa bytu náhradu preukázateľne zaplatených správnych poplatkov, nákladov spojených s vypracovaním znaleckého posudku a nákladov spojených s vypracovaním notárskej zápisnice.

Článok 5

Záverečné ustanovenia

1. Na predaj bytov podľa tohto VZN sa nevzťahuje zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení v súlade s § 9a ods. 8 písm. a).
2. Na tomto VZN sa uznieslo Mestské zastupiteľstvo v Dubnici nad Váhom svojim uznesením č. / dňa 26. 6. 2019.
3. VZN po schválení v Mestskom zastupiteľstve v Dubnici nad Váhom bolo vyvesené dňa na úradnej tabuli mesta a nadobúda pätnástym dňom od jeho vyvesenia. Okrem toho sa zverejní na webovom sídle mesta.
4. Týmto VZN sa ruší VZN č. 18/2003 a VZN č. 32/2003, VZN č. 34/2003, VZN č. 40/2003 o doplnení VZN č. 18/2003 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

V Dubnici nad Váhom 26. 6. 2019

Mgr. Peter Wolf
primátor mesta

PEČIATKA
(overenie údajov o vyvesení VZN mesta)

Žiadosť o prevod bytu do osobného vlastníctva

V súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení a VZN mesta Dubnica nad Váhom č. 04/2019

Žiadam o prevod bytu do osobného vlastníctva:

Č. bytu.....naposchodí,

Ulica, súpisné číslo, orientačné číslo..... v Dubnici nad Váhom

Žiadateľ:

Meno a priezvisko:.....rodený/á.....

Narodený/á.....v.....rod. číslo:.....

Rodinný stav:....., bytom:.....

Meno a priezvisko

manžela/manželky:.....rodený/á.....

Narodený/á.....v.....rod. číslo:.....

Rodinný stav:....., bytom:.....

Meno a priezvisko

Osôb žijúcich v spoločnej domácnosti:.....

rodený/á.....

Narodený/á.....v.....rod. číslo:.....

Rodinný stav:....., bytom:.....

Pokiaľ je spolubývajúcich osôb viac, uviesť na zadnej strane žiadosti

Spôsob úhrady ceny bytu: (zakrúžkovať vybraný spôsob platenia)

- a) Na splátky
- b) V hotovosti pri podpise zmluvy

Súhlas dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov

V zmysle zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý najmä v § 19-30 upravuje práva dotknutej osoby v oblasti spracovania osobných údajov, vyjadrujem súhlas Dumatu, m.p.o so sídlom Bratislavská 435/12, 018 41 Dubnica nad Váhom, IČO:36293962 so spracovaním poskytnutých osobných údajov uvedených v žiadosti o prevod bytu do osobného vlastníctva za účelom administrácie prevodu bytu do môjho osobného vlastníctva.

Uvedený súhlas sa týka aj poskytnutia uvedených údajov tretím stranám.

Som si vedomý/á, že stiahnutie tohto súhlasu bude mať za následok zrušenie žiadosti, akoby nebola podaná.

V Dubnici nad Váhom,.....

podpis žiadateľa.....