

Obec GAJARY

Všeobecné záväzné nariadenie o prevode bytov a nebytových priestorov

V zmysle § a § 11 zákona SNR č.481/1992 Zb. o obecnom zriadení, § 9 zákona SNR č.138/1991 Z.z. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, zákona NR SR č.182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č.151/1995 Z.z. a Občianskeho zákonníka sa OZ v Gajaroch uznieslo na tomto VZN o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov obce Gajary.

Článok I.

Všeobecné záväzné nariadenie o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov obce Gajary /ďalej len nariadenie / upravuje spôsob a podmienky prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch obce Gajary /ďalej len obec/ a vzájomné vzťahy medzi obcou a nadobúdateľmi bytov a nebytových priestorov.

Článok II.

Nariadenie sa vzťahuje iba na byty a nebytové priestory, ktorých prevod vlastníctva je prípustný v zmysle § 16 zákona NR SR č.182/1993 Z.z.o vlastníctve nebytových priestorov v znení zákona NR SR č.151/1995 Z.z. /ďalej len zákon/.

Článok III.

Na účely tohto nariadenia sa rozumie :

- 1./ Byt - miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

- 2./ Bytový dom - dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohoto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
- 3./ Nebytový priestor - miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie. Nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.
- 4./ Spoločné časti domu - časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové mury, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.
- 5./ Spoločné zariadenia - zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu, napr. výtahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozyody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.
- 6./ Spoločné časti domu a príslušenstvo domu - rozumejú sa oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu.
- 7./ Podlahová plocha bytu - podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu bez plochy lodžii a balkónov.

článok IV.

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 VZN v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50% nájomcov bytov. Túto povinnosť nemá obec pri domoch v ktorých boli byty vyňaté z prevodu vlastníctva.

článok V.

1./ Bytové domy s bytmi určenými na prevod vlastníctva podľa tohoto nariadenia sú :

- " Školské bytovky "
- Gajary č.492 - 4 b.j.
- Gajary č.494 - 6 b.j.

2./ Obec ako vlastník nehnuteľného majetku si ponecháva vo vlastníctve na zabezpečenie bývania pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľov byty v bytovom dome Gajary č.276 " Haverňa".

3./ Z prevodu vlastníctva sú vyňaté aj nebytové priestory vo vlastníctve obce :

- Klub dôchodcov
- Spoločenský dom
- Objekt TJ
- Objekt DPZ
- Zdravotné stredisko
- Garáž SAD
- Objekt " Strelnica "
- Dom smútku
- Obecný úrad

článok VI.

Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru je kúpnu zmluvou a uzatvára sa v písomnej forme. Žiadosť o prevod vlastníctva bytu sa podáva na OcÚ Gajary.

Žiadosť o prevod vlastníctva musí obsahovať :

- a./ Meno, priezvisko a rodné číslo žiadateľa
- b./ Identifikáciu bytu, ktorý žiada previesť do svojho vlastníctva
- c./ Odvolanie sa na doklad oprávňujúci doterajšie užívanie bytu, o prevod vlastníctva ktorého žiada
- d./ Adresu terajšieho trvalého bydliska
- e./ Prehlásenie o zámere vstupu do spoločenstva vlastníkov bytov v dome, alebo o zámere uzavrieť zmluvu o výkone správy bytu s inou právnickou osobou
- f./ Overené čestné prehlásenie o tom, že nie je užívateľom ďalšieho obecného bytu, štátneho alebo družstevného bytu, vlastníkom rodinného domu, a ani mu nebolo vydané povolenie na stavbu rodinného domu ku dňu podania žiadosti

Žiadateľ bude písomne informovaný o spôsobe riešenia jeho žiadosti. Ak žiadosť nebude obsahovať všetky predpísané náležitosti vráti sa žiadateľovi na doplnenie. Na žiadosti doručené pred dňom nadobudnutia účinnosti tohto VZN sa prihliada, ako doručené včas s tým, že budú vrátené na doplnenie.

článok VII.

Žiadosť o prevod vlastníctva bytu bude zamietnutá žiadateľom, ktorí :

- a./ preukazateľne hrubo porušujú svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatili nájomné / alebo iné úhrady za čas dlhší ako 6 mesiacov/
- b./ majú dva alebo viac bytov, pričom za vlastníka bytu sa považuje aj vlastník rodinného domu alebo jeho časti umožňujúcej užívanie v rozsahu porovnateľnom s bytom v obytných domoch
- c./ neužívajú byt bez vážnych dôvodov
- d./ byt obsadili a užívajú neoprávnene
- e./ stavajú rodinný dom
- f./ napriek písomnej výstrahe hrubo porušujú dobré mravy v dome

článok VIII.

Prevod vlastníctva bytu užívateľa, ktorému bol nájom bytu ukončený so súhlasom súdu a ktorého uvoľnenie je viazané na zabezpečenie bytovej náhrady, môže obec umožniť inému záujemcovi, ak tento preukáže zabezpečenie bytovej náhrady vypovedanému nájomcovi /§ 712 Občianskeho zákonníka/.

článok IX.

- 1./ Pre prevod bytu do vlastníctva doterajšiemu nájomcovi sa cena určí podľa § 17 a § 18 zákona NR SR č.151/1995 Z.z., ktorým bol novelizovaný zák.NR SR č.182/1993 Z.z.
- 2./ Cena pozemku pod jednotlivými objektami, ktoré sú určené na prevod podľa tohto nariadenia sa stanoví v zmysle § 18a cit. zákona vo výške 70.-Sk / m².
- 3./ Náklady spojené s prevodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru znáša predávajúci. Znalečné znášajú pomerne tí nadobúdatelia, ktorí o znalecký posudok požiadali.

článok X.

- 1./ Kupujúci po odpočítaní zákonom stanovenej zrážky je povinný uhradiť po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti minimálne 15 % z ceny bytu a zostatok uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach najskôr do 10 rokov.
- 2./ Výška splátok bude určená primerane k cene bytu zmluvou : splátky budú splatné k 1. júnu a 1. decembru bežného roka. Minimálna výška splátky sa určuje sumou 2 000.-Sk.
- 3./ V prípade, že kupujúci uhradí v hotovosti 70% z ceny bytu poskytne sa mu zľava vo výške 10% z ceny. Zostatok uhradí v pravidelných bezúročných splátkach do 1 roka.
- 4./ Podmienkou prevodu vlastníctva bytu je súhlas kupujúceho so zmluvou o zriadení záložného práva zapísaného do katastra nehnuteľností. Záložné právo trvá až do úplného zaplatenia kúpnej ceny bytu.
- 5./ V prípade, že kupujúci prevedie byt v lehote do 10 rokov od uzavretia kúpnej zmluvy do vlastníctva inému ako manželovi, deťom, vnukom alebo rodičom, je povinný zaplatiť jednorázovo nesplatenú časť ceny bytu v plnej výške.

článok XI.

Z finančných prostriedkov získaných z predaja bytov obec vytvorí " Fond rozvoja bývania obce ". Tieto prostriedky obec použije najmä na obnovu a rozvoj bytového fondu a výstavbu a obnovu infraštruktúry obce. O použití prostriedkov tohto fondu rozvoja bývania obce rozhoduje OZ.

článok XII.

Obec v zmluve o prevode vlastníctva určí úrok z omeškania vo výške 0,5% z omeškanej platby príslušnej splátky za každý deň omeškania platby splátky ~~0,5%~~. Výnos úrokov z omeškania je príjmom fondu rozvoja bývania obce.

článok XIII.

Každý prevod vlastníctva bytu a nebyt.priestoru v zmysle zák. NR SR č.182/1993 Z.z. v znení zákona NR SR č.151/1995 Z.z. podlieha schváleniu OZ.

článok XIV.

Obec ako vlastníka časti bytov v spoločenstve vlastníkov bytov zastupuje príslušný správca bytov.

článok XV.

Rozpory vzniknuté pri realizácii tohto nariadenia rieši komisia určená OZ.

článok XVI.

Pokiaľ v tomto nariadení nie je podrobnejšia úprava, odkazuje sa na zákon NR SR č.182/1993 Z.z. v znení zákona NR SR č.151/1995 Z.z.

VZN o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov obce Gajary nadobúda účinnosť dňom ... 22. 6. 1996

VZN bolo schválené uzn.č. III / 1996 / C - 3
Obecným zastupiteľstvom konaného dňa 6. 6. 1996

Terézia Ščibrányová
starostka obce

