

Úplné znenie všeobecne záväzného nariadenia Mesta Bytča  
č. 8/1996  
v znení VZN č. 6/1997, 5/1998 a 9/1998  
**o predaji bytov a nebytových priestorov**

Mestské zastupiteľstvo v Bytči na základe ustanovenia § 11, ods. 3, písm. g) zákona NR SR č. 369/90 Z. z. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a ustanovenia § 31 zákona NR SR č. 182/93 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona NR SR č. 151/95 Z. z. vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie:

Prvá časť  
Základné ustanovenia  
§ 1

Toto všeobecne záväzné nariadenie Mesta Bytča (ďalej len "nariadenie") sa vzťahuje na odpredaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a príslušných pozemkov vo vlastníctve Mesta Bytče (ďalej len "mesta") a bytov vo vlastníctve mesta.

§ 2

Toto nariadenie sa nevzťahuje na byty osobitného určenia 1), byty v domoch osobitného určenia 2), byty v domoch, ktoré sú podľa schváleného územného plánu určené na asanáciu a na predaj bytov v rodinných domoch 3).

§ 3

Bytom sa na účely tohto nariadenia rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na bývanie a môžu tomuto účelu slúžiť ako samostatné bytové jednotky.

§ 4

Bytovým domom (ďalej len "dom") sa na účely tohto nariadenia rozumie dom, v ktorom byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto nariadení 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.

§ 5

Nebytovým priestorom sa na účely tohto nariadenia rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu 4) ani spoločné časti a spoločné zariadenia domu.

§ 6

Spoločnými časťami domu sa na účely tohto nariadenia rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť a sú určené na spoločné užívanie, najmä základu domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

§ 7

Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto nariadenia rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmto zariadením sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkárne, spoločné televízne antény, bleskozvody, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

## § 8

Spoločnými časťami domu a príslušenstvom domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu a pritom nie sú stavebnou súčasťou domu (ďalej len "príslušenstvo"), sa na účely tohto nariadenia rozumejú oplotené záhrady a stavby, najmä oplotenia, prístrešky a oplotené nádvorja, ktoré sa nachádzajú na pozemku patriacom k domu (ďalej len "príľahlý pozemok").

## § 9

Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto nariadenia rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu 5) bez plochy lodžií a balkónov.

### Druhá časť Osobitné ustanovenia § 10

1. Byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník dom previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.
2. Právo previesť vlastníctvo k bytu na tretiu osobu môže mesto Bytča:
  - a) po predchádzajúcom zániku nájmu v prípade, že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dobu dlhšiu ako šesť mesiacov a tento dlh neuhradil v lehote troch mesiacov odo dňa písomného upozornenia vlastníka alebo prenajímateľa bytu,
  - b) po predchádzajúcom zániku nájmu so súhlasom súdu v zmysle ustanovenia § 711, ods. 1, písm. c), d), g) a h) Občianskeho zákonníka.

## § 11

Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len "spoločenstvo"), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou, najmä s bytovým družstvom.

## § 12

Nájomca nebytového priestoru, vlastníci a nájomcovia bytov v dome majú právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva v tomto poradí, iným ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva, ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome. Pri hlasovaní má za každý byt v dome vlastník a nájomca bytu jeden hlas a za každý nebytový priestor v dome vlastník nebytového priestoru jeden hlas. Zmluva o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nebol daný predchádzajúci súhlas, je neplatná.

## § 13

Nájomca, ktorému bol prevedený byt alebo nebytový priestor do vlastníctva, a ktorý v dobe trvania splátok prevedie toto vlastníctvo na inú osobu ako na manžela (manželku), deti alebo vnukov, je povinný túto skutočnosť do 10 dní odo dňa podania zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru na tretiu osobu oznámiť pôvodnému vlastníkovi. V posledný deň oznamovacej povinnosti je povinný uhradiť nesplatenú časť ceny bytu alebo nebytového priestoru zistenú podľa § 20 ods. 1 nariadenia v celej výške pôvodnému vlastníkovi.

## § 14

Žiadosť o prevod bytu alebo nebytového priestoru do vlastníctva sa podáva na oddelení regionálneho rozvoja Mestského úradu v Bytči.

## § 15

1. Byty a nebytové priestory určené na predaj sa budú predávať po etapách, ktoré schváli Mestské zastupiteľstvo.
2. Zoznam domov s bytmi a nebytovými priestormi vo vlastníctve mesta určenými na predaj podľa zákona NR SR č. 182/93 v znení zákona NR SR č. 151/95 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre prvú etapu je uvedený v prílohe č. 1 tohto nariadenia.

## § 16

1. Podiel bytov vo vlastníctve mesta, ktoré budú vylúčené z predaja sa určí všeobecne záväzným nariadením pri schválení ďalších etáp predaja bytov.
2. Tieto byty budú aj naďalej užívané na základe nájomných zmlúv podľa § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka.

## § 17

Odpredaj uvoľnených bytov /t.j. bytov, na ktoré nebola uzatvorená nájomná zmluva s konkrétnym nájomcom/ sa uskutoční formou dražby za týchto podmienok:

1. Dražby sa môže zúčastniť každý občan mesta Bytča s preukázateľným trvalým pobytom v meste Bytča.
2. S vydražiteľmi bude uzatvorená kúpno-predajná zmluva.
3. V kúpno-predajnej zmluve bude zakotvená podmienka - vydražiteľ nemôže odpredať vydražený byt do piatich rokov od jeho nadobudnutia do vlastníctva. Byt musí používať na vlastné bývanie. Nesmie ho prenajímať.

## § 18

Predaj uvoľnených bytov a nebytových priestorov určených na predaj podliehajú schváleniu Mestskému zastupiteľstvu.

## § 19

1. Byty, ktoré budú vylúčené z predaja, budú slúžiť na zabezpečenie bývania pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľstva mesta.
2. Pre účely tohto nariadenia sa za sociálne vrstvy obyvateľstva považujú občania sociálne odkázaní v zmysle platných právnych predpisov.

## Tretia časť

### Cena bytu

## § 20

1. Ak sa byt prevádza do vlastníctva doterajšieho nájomcu z vlastníctva mesta, cena za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu sa zisťuje tak, že z obstarávacej ceny domu sa odpočíta
  - a) pri byte základný štátny príspevok poskytnutý na porovnateľný družstevný byt podľa roku začatia výstavby domu,
  - b) pri byte 2 % opotrebenia za každý začatý rok veku domu, a vydeli sa súčtom podlahovej plochy bytov v dome. Ak nemožno zistiť obstarávaciu cenu domu, určí je Ministerstvo financií Slovenskej republiky.
2. Opotrebenie podľa odseku 1 písm. b) sa vypočíta z obstarávacej ceny domu a celková výška zníženia obstarávacej ceny domu podľa odseku 1 môže byť najviac 80 % .
3. Obstarávacou cenou domu na účely tohto nariadenia sa rozumie cena vedená v účtovníctve 6) zohľadňujúca prvú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1955 a druhú generálnu inventarizáciu majetku v roku 1965. Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu nebytový priestor alebo garáž, obstarávacia cena domu sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu nebytovému priestoru alebo garáži.
4. Ak sa prevádza byt z vlastníctva štátu alebo mesta do vlastníctva nájomcu, vlastníkom domu pri uzatváraní zmluvy a prevode vlastníctva bytu je povinný poskytnúť nadobúdateľovi na úhradu ceny zrážku z ceny zistenej podľa odseku 1 vo výške 30 %.

## Cena pozemku

## § 21

1. Vyššiu cenu pozemku zastavaného domom a príhľahého pozemku ako cenu zistenú podľa osobitného predpisu 7) nemožno dojednať.
2. Ak sa predvádza spoluvlastnícky podiel na pozemku zastavanom domom a príhľahom pozemku do vlastníctva vlastníka bytu, ktorý nadobudol byt do vlastníctva podľa osobitného predpisu 8) alebo do vlastníctva jeho dediča, alebo do vlastníctva manžela (-lky), detí, vnukov alebo rodičov pôvodného vlastníka. Cena za 1 m<sup>2</sup> pozemku sa rovná najvyššej výške ročného nájomného za 1 m<sup>2</sup> zistenej podľa osobitného predpisu 9).

## § 22

1. Ak sa prevádza byt z vlastníctva mesta do vlastníctva nájomcu a nadobúdateľ uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti najmenej
  - a) 15 % z ceny bytu, musí zostatok uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach do desiatich rokov odo dňa predpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu,
  - b) 70 % z ceny bytu, poskytne mu predávajúci zľavu 10 % z ceny a zostatok uhradí v pravidelných bezúročných splátkach do jedného roka.
2. Kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu zistenú podľa § 20 ods. 1 v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako na manžela, deti, vnukov alebo rodičov do desiatich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu.
3. Za každú oneskorenú platbu jednotlivej splátky je kupujúci povinný zaplatiť z jej hodnoty zmluvnú pokutu za každý deň omeškania vo výške obvyklého úroku požadovaného za hotovostné úvery, ktoré poskytuje Všeobecná úverová banka v mieste sídla dlžníka v čase uzavretia zmluvy zvýšeného o 1 % . Zmluvná pokuta je príjmom predávajúceho.
4. V prípade, že kupujúci nezaplatí 4-krát za sebou idúce splátky, bude predávajúci písomne žiadať o zaplatenie celej pohľadávky v termíne do 30 dní od zaslania tejto žiadosti kupujúcemu.
5. Predávajúci si vyhradzuje právo odstúpiť od zmluvy v prípade, že kupujúci neuhradí kúpnu cenu podľa bodu 3 a nápravu bude požadovať vlastníckou žalobou.
6. Vzájomné finančné vysporiadanie medzi predávajúcim a kupujúcim po vrátení bytu alebo nebytového priestoru pôvodnému vlastníkovi t. j. mestu, bude riešené primerane v zmysle ods. 2 a 3 tohto paragrafu.
7. Zaplatená zmluvná pokuta sa nevracia a ostáva príjmom mesta.

## Štvrtá časť Práva k pozemku § 22

1. S vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené aj spoluvlastníctvo alebo iné spoločné právo k pozemku, na ktorom je dom postavený a k príhľahému pozemku. Príhľahý pozemok k domu navrhne správca domu a na odpredaj schváli Mestské zastupiteľstvo.
2. Ak je vlastníkom domu aj vlastníkom pozemku, musí previesť zmluvou o prevode vlastníctva bytu na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome aj príslušný spoluvlastnícky podiel k pozemku a k príhľahému pozemku. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu k pozemku sa určí podielom podlahovej plochy bytu alebo nebytového priestoru v dome k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov a nebytových priestorov v dome.
3. Ak vlastníkom domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k tomuto pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu 10), ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností 11).

## Piata časť Vlastníctvo spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a príslušenstva § 23

Spoločné časti a spoločné zariadenia domu a príslušenstva sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sa vlastníci nedohodnú inak. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytových priestorov v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru.

## Šiesta časť

## Závěrečné ustanovenia

### § 24

1. Predaj zabezpečuje oddelenie regionálneho rozvoja Mestského úradu v Bytči.
2. Zmluvu o prevode vlastníctva bytu, nebytového priestoru a pozemku v mene mesta ako vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru a pozemku uzatvára s nájomcom primátor mesta.
3. Zmluva o prevode vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru a pozemku musí byť uzatvorená najneskôr do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu podľa tohto nariadenia v dome, v ktorom požiada o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť nemá mesto pri domoch, v ktorých boli byty vyňaté z prevodu vlastníctva.
4. Ustanovenie podľa ods. 3 platí aj v prípade predaja uvoľnených bytov a nebytových priestorov určených na predaj.

### § 25

Na vybavovanie žiadosti o prevod vlastníctva bytu, nebytového priestoru a príslušného spoluvlastníckeho podielu k pozemku sa nevzťahujú ustanovenia zákona o správnom konaní číslo 71/1967 Z. z.

### § 26

Z finančných prostriedkov, ktoré mesto získa z predaja bytov, nebytových priestorov, domov alebo ich častí, pozemkov zastavaných domom, ako aj príľahlých pozemkov, vytvorí fond rozvoja bývania mesta. Fond rozvoja bývania mesta použije mesto najmä na obnovu a rozvoj bytového fondu (vrátane nebytových priestorov) a na výstavbu a obnovu infraštruktúry mesta. O použití fondu rozvoja bývania mesta rozhoduje Mestské zastupiteľstvo.

### § 27

Vo veciach neupravených týmto nariadením sa postupuje v zmysle zákona NR SR č. 182/93 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

### § 28

1. Týmto sa ruší VZN Mesta Bytče č. 5/1994 o predaji bytov a nebytových priestorov.
2. Toto všeobecne záväzné nariadenie nadobúda účinnosť dňom 1. 10. 1996.  
VZN č. 6/1997 nadobudlo účinnosť 31.5.1997.  
VZN č. 5/1998 nadobudlo účinnosť 1.8.1998.  
VZN č. 9/1998 nadobudlo účinnosť 28.9.1998.

Peter Lalinský  
primátor mesta