	Interná smernica	Vydanie č.: 1
	Pravidlá pre predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám	Výtlačok č.:
	IS – 69	Strana 1 z 8


MESTO PRIEVIDZA

NÁVRH

INTERNÁ SMERNICA č. 69

IS – 69

Pravidlá pre predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám

	Interná smernica Pravidlá pre predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám IS – 69	Vydanie č.: 1
		Výtlačok č.:
		Strana 2 z 8

1. Predmet a rozsah pôsobnosti

Tieto pravidlá upravujú podmienky predaja bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta v súlade s § 9 zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení (ďalej len zákon o majetku obcí).

Majetkom mesta sa pre účely týchto pravidiel rozumejú bytový dom (ďalej len dom) a ostatné nehnuteľnosti tak, ako ich uvádza § 2 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (byt, nebytový priestor, spoločná časť domu, spoločné zariadenia domu, ...).

2. Pojmy a skratky

2.1. Pojmy

Neobsahuje

2.2. Skratky

SMMP	Správa majetku mesta Prievidza, s.r.o., Prievidza
MsÚ	Mestský úrad
MsZ	Mestské zastupiteľstvo
Z.z.	Zbierka zákonov
Zb.	Zbierka zákonov
MF SR	Ministerstvo financií Slovenskej republiky

3. Predaj bytov a nebytových priestorov

3.1 Oznámenie ponuky mesta

3.1.1 Ponuku na odpredaj majetku mesta zverejňuje SMMP oznámením jednotlivým nájomcom bytov a nebytových priestorov.


3.1.2 Oznámenie ponuky mesta obsahuje:

- presné vymedzenie majetku (vrátane popisu bytu, nebytového priestoru, výmery pozemkov, popisných a parcelných čísel),
- určenie hodnoty majetku (cena 1 m² bytu, resp. nebytového priestoru),
- upozornenie na platnosť základných podmienok predaja,
- ďalšie podmienky predaja.

3.2 Podmienky nadobudnutia vlastníckeho práva

3.2.1 Prevod vlastníckeho práva k bytu je možný na oprávnenú osobu, ktorou je nájomca bytu, ak nie je nájom dohodnutý na určitý čas, pokiaľ má táto vyrovnané všetky finančné náležitosti spojené s užívaním bytu a má platnú nájomnú zmluvu. Prevod vlastníckeho práva k nebytovému priestoru je možný na oprávnenú osobu, pokiaľ má táto vyrovnané všetky finančné náležitosti spojené s užívaním nebytového priestoru.

3.2.2 Prevod vlastníctva práva k bytu nie je možný, ak nájomcovi bola daná výpoveď z nájmu bytu.

	Interná smernica Pravidlá pre predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám IS – 69	Vydanie č.: 1
		Výtlačok č.:
		Strana 3 z 8

3.3 Spôsob prevodu vlastníckeho práva


- 3.3.1 MsZ v zmysle zákona o majetku obcí vopred schváli zoznam bytov a nebytových priestorov, ktoré môžu byť predané žiadateľom v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej len zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Zoznam bytových a nebytových priestorov určených na odpredaj predkladá na schválenie SMMP.
- 3.3.2 Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru sa uzatvorí na základe písomnej žiadosti.
- 3.3.3 Žiadosť o odpredaj majetku adresuje žiadateľ SMMP.
- 3.3.4 Žiadosť musí obsahovať:
- a) presné označenie požadovaného majetku,
 - b) údaje o žiadateľovi:
 - u fyzických osôb meno, priezvisko, titul, rodné číslo, trvalé bydlisko, zamestnávateľ;
 - u právnických osôb názov, právnu formu, adresu sídla, IČO, meno osoby oprávnenej konať za organizáciu, bankové spojenie, výpis z obchodného registra.
- 3.3.5 V zmysle § 29a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je obec povinná s nájomcom uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu a ateliéru 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.
- 3.3.6 V zmysle § 16 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zmluva o prevode nebytového priestoru v dome, ktorou bolo porušené právo prednostného prevodu nebytového priestoru v dome na nájomcu nebytového priestoru, na vlastníka bytu alebo nájomcu bytu, alebo nebol daný predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov, je neplatná.
- 3.3.7 Predaj nebytových priestorov v dome je realizovaný súčasne s prípravou prvého vkladu vlastníckeho práva do katastra. V prípade neprejavenia záujmu o predaj nebytového priestoru nájomcom nebytového priestoru v termíne do šiestich mesiacov od dátumu prvého vkladu, ponúkne SMMP prevod vlastníctva nebytového priestoru záujemcom v poradí uvedenom v § 16 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

3.4 Prednostné právo

- 3.4.1 V zmysle § 16 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzniká nájomcovi bytu a nebytového priestoru prednostné právo na jeho odkúpenie. Podmienkou pre uplatnenie prednostného práva je nájom dohodnutý na dobu neurčitú a nie sú dané dôvody na skončenie nájmu podľa osobitného predpisu.
- 3.4.2 Prednostné právo nezakladá právny nárok na kúpu bytu alebo nebytového priestoru, pokiaľ nie je tento zaradený zo zoznamu majetku určeného na odpredaj.

3.5 Nájomca bytu a nebytového priestoru

- 3.5.1 Za nájomcu sa pre účely týchto pravidiel považuje fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorej nájomný vzťah k predávanému bytu alebo nebytovému priestoru trvá ku dňu podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

	Interná smernica Pravidlá pre predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám IS – 69	Vydanie č.: 1
		Výtlačok č.:
		Strana 4 z 8

3.5.2 Dokladom legálnosti nájmu je platne uzavretá nájomná zmluva. Nájomca môže mať:

- individuálne nájomné právo,
- spoločný nájom bytu manželmi,
- spoločný nájom bytu.

Ak sa rozvedení manželia nedohodnú o nájme bytu, zruší spoločný nájom bytu súd a súčasne určí, ktorý z manželov bude byť ďalej užívať. Ak zomrie jeden z manželov, ktorí boli spoločnými nájomcami bytu, stane sa jediným nájomcom pozostalý manžel/manželka. To platí aj v prípade trvalého opustenia spoločnej domácnosti.

Nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu len z dôvodov vymedzených Občianskym zákonníkom. Nájom bytu dohodnutý na určitý čas zanikne uplynutím tohto času.

3.5.3 Pre kúpu nebytového priestoru platia ustanovenia § 16 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle tohto ustanovenia prednostné právo na kúpu nebytového priestoru má v poradí:

- a) nájomca nebytového priestoru,
- b) vlastník bytu v dome, kde sa nebytový priestor nachádza,
- c) nájomca bytu v dome, kde sa nebytový priestor nachádza.

3.5.4 Iné právnické a fyzické osoby k uzavretiu zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru potrebujú predchádzajúci súhlas spoločenstva alebo nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome.

3.6 Zaradenie do zoznamu žiadateľov

3.6.1 Do zoznamu žiadateľov budú zaradené všetky úplné žiadosti doručené SMMP.

3.6.2 Neúplné žiadosti vráti SMMP ihneď po obdržaní žiadateľovi a vyzve ho k doplneniu chýbajúcich údajov. Na doplnenie údajov mu poskytne primeranú lehotu.

3.6.3 Ak nepodá žiadosť o odpredaj oprávnená osoba, ostáva byť naďalej v majetku mesta s právom nájmu v prospech oprávnenej osoby.

3.6.4 V prípade, že oprávnená osoba napĺňa ustanovenia § 16 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, nemá prednostné právo na odkúpenie bytu a tento môže byť odpredaný tretej osobe pri dodržaní ustanovení uvedeného paragrafu zákona.

3.7 Ceny


3.7.1 Kúpna cena bytu pre oprávnenú osobu je stanovená v zmysle ustanovení §§ 17, 18, 18a, 18b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

3.7.2 Pri predaji bytu a nebytového priestoru tretej osobe platia ustanovenia IS č. 65 Pravidiel pre predaj a nájom majetku mesta.

3.7.3 Ak nemožno určiť obstarávaciu cenu domu, mesto Prievidza v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov požiada MF SR o jej určenie.

3.7.4 Cena pozemku je podľa § 18a v spojení s ust. § 31a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovená podľa § 17 ods. 1 vyhl.č. 465/1991Zb. na sumu 4,98 € za 1m².

Cena pozemku pre odpredaj nebytových priestorov v bytových domoch je stanovená na sumu 4,98 € za 1m².

	Interná smernica Pravidlá pre predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám IS – 69	Vydanie č.: 1
		Výtlačok č.:
		Strana 5 z 8

- 3.7.5 Cena ateliéru, vrátane jeho príslušenstva a vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, sa vypočíta podľa §§ 17, 18, 18a, 18b zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- 3.7.6 Cena nebytového priestoru vrátane podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu za 1 m² podlahovej plochy bude stanovená vo výške určenej znaleckým posudkom, minimálne 200,00 €/m².
- 3.7.7 Priestory výmenníkových staníc, kotolní pre vykurovanie viacerých domov a transformátorové stanice sa vyčlenia z bytového domu ako nebytové priestory so súčasným znížením ceny domu pre výpočet ceny bytov a ateliérov v zmysle § 18 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
 Výmenníkové stanice, kotolne a transformátorové stanice sú nebytové priestory.
- 3.7.8 V prípade, ak kupujúci uhradí kúpnu cenu bytu a pozemku v plnej výške do 30 dní od podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu, mesto Prievidza v zmysle § 2 ods. 2 písm. e VZN č. 20/94 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov mu poskytne zľavu 30 % z ceny bytu. Táto zľava bude poukázaná v prospech účtu fondu prevádzky, údržby a opráv za daný bytový dom. Táto čiastka bude použitá ako vopred uhradená suma alebo ako vopred uhradená splátka kupujúcim do príslušného fondu prevádzky údržby a opráv.
- 3.7.9 V prípade, ak kupujúci uhradí 20 % (pri kúpnej cene nad 33 194 € musí uhradiť minimálne 10 %) kúpnej ceny nebytového priestoru do 30 dní od podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru, musí v zmysle § 2 ods. 2 písm. g VZN č. 20/94 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zvyšok kúpnej ceny uhradiť do 5 rokov od podpísania zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru v pravidelných mesačných splátkach.
 Nezaplatená čiastka bude úročená základnou úrokovou sadzbou ECB platnou ku dňu podpísania zmluvy.

3.8 Platobné podmienky

- 3.8.1 Kúpna cena je splatná do 30 dní odo dňa podpisu kúpnej zmluvy s výnimkou prípadov, kedy sa vlastníctvo nehnuteľnosti prevádza dobrovoľnou dražbou, alebo ak MsZ nerozhodne inak. V prípade nezaplatenia kúpnej ceny v uvedenom termíne zaplatí kupujúci úroky z omeškania vo výške 0,05 % z kúpnej ceny, a to za každý deň omeškania a predávajúci môže od zmluvy odstúpiť v zmysle § 48 Občianskeho zákonníka.
- 3.8.2 V prípade, ak kupujúci zo závažných dôvodov nie je spôsobilý zaplatiť kúpnu cenu do 30 dní, môže byť s ním v lehote jej splatnosti dohodnutá iná primeraná doba splatnosti so zriadením záložného práva na uspokojenie nároku na zaplatenie kúpnej ceny. V tomto prípade kupujúci zaplatí kúpnu cenu zvýšenú o 0,05 % z pôvodnej kúpnej ceny za každý deň od uplynutia pôvodného termínu zaplatenia kúpnej ceny, do termínu skutočného zaplatenia kúpnej ceny.
- 3.8.3 Ak povoľuje kúpna zmluva platenie kúpnej ceny splátkami, zriaďuje sa na predávaných nehnuteľnostiach záložné právo pre uspokojenie nároku na zaplatenie kúpnej ceny spolu s príslušenstvom (napr. zmluvné pokuty, úroky z omeškania).
- 3.8.4 Splátkový kalendár bude vypočítaný metódou anuitného splácania, t.j. splátky (spravidla mesačné) budú mať počas celej doby splácania rovnakú výšku.
 Pri platení kúpnej ceny splátkami kupujúci zaplatí kúpnu cenu kupovanej nehnuteľnosti zvýšenú o úrok určený podľa nasledovných podmienok.



Výška ročného úroku (% p. a.) je o 8 percentuálnych bodov vyššia, ako je základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky platná ku dňu uzavretia kúpnej zmluvy a za obdobie od jej uzavretia do splatenia celej kúpnej ceny.

Základná úroková sadzba Európskej centrálnej banky sa započíta do splátok na obdobie od uzavretia kúpnej zmluvy do splatenia kúpnej ceny, okrem prvej splátky.


Pri platení kúpnej ceny splátkami, kupujúci zaplatí prvú splátku vo výške 50 % z kúpnej ceny bez navýšenia o základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky.

V prípade zaplatenia kúpnej ceny pred uplynutím doby dohodnutej v splátkovom kalendári, zvýši sa kúpna cena o základnú úrokovú sadzbu Európskej centrálnej banky len do dňa úplného zaplatenia kúpnej ceny.

- 3.8.5. V prípade, ak je dohodnuté splácanie kúpnej ceny v splátkach a kupujúci nezaplatí splátku v termíne uvedenom v splátkovom kalendári, zaplatí kupujúci úroky z omeškania vo výške 0,05% zo splátky, a to za každý deň omeškania. Vyúčtovanie minimálnej výšky úrokov z omeškania je stanovené v Zásadách hospodárenia s majetkom mesta Prievidza. Ak kupujúci so zaplatením splátky mešká viac ako 30 dní, stáva sa splatnou celá kúpna cena.

3.9 Podmienky predaja a kúpna zmluva

- 3.9.1 Práva a povinnosti spojené s predajom bytu alebo nebytového priestoru sú súčasťou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru. Správne poplatky za konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v katastri nehnuteľností, znáša v celom rozsahu kupujúci. Sumu rovnajúcu sa správne poplatku za konanie o povolení vkladu vlastníckeho práva podľa zmluvy o prevode vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru v katastri nehnuteľností kupujúci zaplatí v prospech predávajúceho pred podpisom zmluvy o prevode vlastníctva bytu, alebo nebytového priestoru.
- 3.9.2 Zmluva o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nadobúda účinnosť dňom vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností na Katastrálnom úrade v Trenčíne, Správa katastra Prievidza.
- 3.9.3 Vlastnícke právo k predávanému bytu alebo nebytovému priestoru, vrátane všetkých záväzkov, prechádza na kupujúceho dňom vkladu vlastníckeho práva k bytu alebo nebytového priestoru do katastra nehnuteľností.
- 3.9.4 Návrh na vklad vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností zabezpečuje SMMP.
- 3.9.5 Pokiaľ kupujúci požiadava o vypracovanie znaleckého posudku za účelom určenia technického stavu domu, bytu alebo nebytového priestoru, SMMP je povinná zabezpečiť vypracovanie tohto posudku na náklady kupujúceho.
- 3.9.6 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome hradia vopred mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností podľa § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Do dňa, kedy začnú vlastníci bytov a nebytových priestorov hradiť mesačné preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, platia za užívanie bytov a nebytových priestorov nájomné.
- 3.9.7 Predávajúci – mesto Prievidza, ako vlastník bytov a nebytových priestorov, zriadi zmluvou záložné právo na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom kúpnej zmluvy a to až do úplného zaplatenia dohodnutej kúpnej ceny za predmet zmluvy. Záložné právo vzniká vkladom do katastra nehnuteľností.

	Interná smernica Pravidlá pre predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám IS – 69	Vydanie č.: 1
		Výtlačok č.:
		Strana 7 z 8

3.9.8 V prípade odpredaja bytov alebo nebytových priestorov na splátky sa v zmluve o prevode vlastníctva uplatní predkupné právo pre mesto Prievidza, t.j. povinnosť kupujúceho v prípade, ak bude chcieť byt alebo nebytový priestor, ktoré je predmetom zmluvy predať pred splatením kúpnej ceny, je povinný ho ponúknuť mestu na odkúpenie za tých istých podmienok.

3.10 CO kryty

3.10.1 Mesto Prievidza zostáva vlastníkom priestorov CO obyvateľstva, nachádzajúcich sa v suterénoch obytných domov:

- | | |
|---|----------------------------|
| a) Ulica J. Kráľa | č.d. II. 178, vchod č. 26 |
| Ulica B. Björnsona | č.d. II. 140, vchod č. 13, |
| kde sú namontované filtračné a ventilačné zariadenia | |
| b) Banícka ulica | č.d. II. 171, vchod č. 8, |
| ktorý slúži ako vzorový spevnený úkryt pre školenie obcí a obyvateľstva | |
| c) Priestory CO krytov na: | |
| Ulica energetikov | č.d. IV. 191, vchod č. 25 |
| Malá ulica | č.d. II. 149, vchod č. 6 |
| Ulica B. Björnsona | č.d. II. 143, vchod č. 34 |
| Ulica B. Björnsona | č.d. II. 145, vchod č. 42 |
| Svätoplukova ulica | č.d. II. 88, vchod č. 8 |
| Svätoplukova ulica | č.d. II. 88, vchod č. 10 |
| Krajná ulica | č.d. II. 103, vchod č. 12 |
| Ulica A. H. Gavloviča | č.d. II. 148, vchod č. 17, |

v ktorých je uskladnený materiál a pomôcky pre ochranu obyvateľstva.

Prevod vyššie uvedených krytov a skladov CO mesta do vlastníctva oprávnených osôb je vylúčený.

V ostatných bytových domoch, v ktorých sa nachádzajú priestory CO, sa tieto prevedú oprávneným osobám ako nebytové priestory. K CO krytom je zriadené podľa § 4 zákona NR SR č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení právo zodpovedajúce vecnému bremenu v prospech predávajúceho, obsahom ktorého je sprístupnenie a vypratanie CO krytu v prípade vyhlásenia brannej pohotovosti štátu do 24 hodín.

3.10.2 Odkúpenie spoločných priestorov za účelom výstavby, vstavby alebo nadstavby bytového domu sa realizuje v zmysle ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a to postupom uvedeným v §§ 21 a 22 uvedeného zákona.


4. Záverečné ustanovenia

4.1 Týmito pravidlami sa rušia pravidlá pre predaj bytov a nebytových priestorov z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám schválené dňa 11.9.2001 uznesením MsZ č. 134/01 v znení neskorších zmien.

4.2 Tieto pravidlá nadobúdajú účinnosť dňom schválenia MsZ.

5. Odkazy a poznámky

5.1 Súvisiace normy a predpisy

	Interná smernica Pravidlá pre predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám IS – 69	Vydanie č.: 1
		Výtlačok č.:
		Strana 8 z 8

- Zákon č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v platnom znení
- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení
- Zákon č. 42/1994 Z.z. o civilnej ochrane obyvateľstva v platnom znení
- Vyhláška 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 zmien a doplnkov
- VZN č. 20/94 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

5.2 Interné dokumenty

- IS č. 65 Pravidlá pre predaj a nájom majetku mesta Prievidza

6. Rozdeľovník

- kancelária primátorky mesta
- kancelária prednostu MsÚ
- hlavný kontrolór mesta
- vedúci právnej kancelárie
- vedúci odborov MsÚ
- majetkové oddelenie MsÚ
- SMMP

7. Prílohy

- neobsahuje.

	Vypracoval	Posúdil	Posúdil	Posúdila	Schválilo :
Meno a priezvisko	JUDr. Ľubica Lukáčová	Ján Dobrovodský	JUDr. Róbert Pietrik	JUDr. Katarína Macháčková	Mestské zastupiteľstvo
Funkcia	právnik SMMP	konateľ SMMP	vedúci právnej kancelárie	primátorka mesta	uznesením číslo/12
Dátum	29.3.2012	29.3.2012	29.3.2012	29.3.20122012
Podpis					