

# **Všeobecne záväzné nariadenie č. 20/1994 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**

Mestské zastupiteľstvo v Prievidzi v zmysle § 6 a § 11 zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov a v zmysle ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení vydáva

ú p l n é z n e n i e

VZN mesta Prievidza č. 20/1994 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení doplnkov č. 1 až 5.

## **§ 1 Úvodné ustanovenia**

Všeobecne záväzné nariadenie (ďalej VZN) upravuje podrobnosti predaja bytov a nebytových priestorov z majetku mesta v bytových domoch oprávneným osobám, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich vzájomné vzťahy, výkon správy a údržby domu.

## **Článok I. Spôsob odpredaja bytov a nebytových priestorov § 2**

1. Predaj bytov a nebytových priestorov v obytných domoch vykonáva mesto Prievidza prostredníctvom oddelenia bytového hospodárstva MsÚ podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, vyhlášky 465/91 Zb. v platnom znení a v súlade § 9 odst. 2 zákona 138/91 Zb. o majetku obcí v platnom znení.
2. V zmysle príslušných ustanovení zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:
  - a) kupujúci je povinný po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu uhradiť v hotovosti min. 15 % z ceny bytu,
  - b) zostatok ceny musí uhradiť v pravidelných mesačných bezúročných splátkach do 10 rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu,
  - c) kupujúcemu, ktorý uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti najmenej 70 % z ceny bytu, poskytne vlastník bytu zľavu 10 % z ceny bytu v zmysle § 18b, ods. 1, písm. b, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,
  - d) kupujúci uhradí nesplatenú časť ceny bytu zistenú podľa § 18 ods. 1 zákona č. 182/93 Z.z. v platnom znení v celej výške, ak prevedie vlastníctvo bytu na inú osobu ako manžela, deti, vnukov ale rodičov do 10-ich rokov od uzavretia zmluvy o prevode vlastníctva bytu,
  - e) 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 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 splátka kupujúcim do príslušného fondu prevádzky údržby a opráv. Uvedená zľava nepatrí kupujúcim, ak ani po tretej písomnej výzve neuzatvoria Zmluvu o prevode vlastníctva bytu.
  - f) u bytových domov s rokom začatia výstavby pred rokom 1959 použiť pri výpočte ceny bytu výšku štátneho príspevku ekvivalentnej družstevnej výstavby na úrovni príspevku poskytovaného v roku 1959,

- g) v prípade, ak kupujúci uhradí 20 % (pri kúpnej cene nad 1 milión musí uhradiť minimálne 10 %) kúpnej ceny nebytového priestoru do 30 dní od podpísania Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru, musí zvyšok kúpnej ceny uhradiť do 5 rokov od podpísania Zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru, v pravidelných mesačných splátkach. Táto čiastka bude úročená diskontnou sadzbou určenou Národnou bankou Slovenska platnou ku dňu podpísania kúpnej zmluvy, pričom súčasťou kúpnopredajnej zmluvy bude splátkový kalendár.
3. Predávajúci – mesto Prievidza, ako vlastníč bytov a nebytových priestorov, zriadi v zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru záložné právo na nehnuteľnosť, ktorá je predmetom tejto zmluvy a to až do úplného zaplatenia dohodnutej kúpnej ceny za predmet zmluvy. Záložné právo vzniká vkladom do katastra nehnuteľností.
  4. Ostatné náležitosti predaja bytov a nebytových priestorov v bytových domoch sú stanovené Pravidlami pre predaj bytov a nebytových priestorov v bytových domoch z majetku mesta Prievidza oprávneným fyzickým a právnickým osobám.

## **Článok II.**

### **Správa domu**

#### **§ 3**

1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome musia zabezpečiť správu domu a to zmluvnou formou na základe väčšiny hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V prípade rovnosti hlasov rozhodne súd o správe v danom obytnom dome.
2. Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s právnickou alebo fyzickou osobou.

#### **§ 4**

### **Zmluva o spoločenstve**

1. Spoločenstvo je právnickou osobou, zapísanou v registri združení vedenom príslušným okresným úradom. Návrh na zápis do registra združení musí podať vlastníč domu.
2. Písomnú zmluvu o spoločenstve uzatvára vlastníč domu s novým vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome pri prevode vlastníctva k prvému bytu alebo nebytovému priestoru.
3. Každý nový vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v dome pristupuje k zmluve o spoločenstve.
4. V prípade, že vlastníci odhlasujú vznik spoločenstva a mesto Prievidza bude spoluvlastníkom ostatných bytových a nebytových priestorov, v tomto spoločenstve bude zastupované so všetkými právami a povinnosťami oddelením bytového hospodárstva MsÚ.

#### **§ 5**

### **Zmluva o výkone správy**

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú Zmluvu o výkone správy. Predmetom Zmluvy o výkone správy sú vzájomné dojednania zmluvných strán podľa § 8 zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom znení.

**Článok III.**  
**Fond prevádzky, údržby a opráv**  
**§ 6**

Správa alebo spoločenstvo zriaďuje na náklady súvisiace s prevádzkou, údržbou a opravami spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu, prípadne príľahlého pozemku fond prevádzky, údržby a opráv.

**§ 7**  
**Tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy alebo so zmluvou o spoločenstve prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv.
2. Na uvedený účel poukazujú vlastníci bytov a nebytových priestorov mesačný preddavok vopred.
3. Správca alebo spoločenstvo sú povinní viesť evidenciu preddavkov podľa jednotlivých vlastníkov v dome.

**§ 8**  
**Použitie fondu prevádzky, údržby a opráv**

1. Prostriedky fondu budú použité na:
  - a) náklady súvisiace s prevádzkou domu,
  - b) údržbu a opravy domu a spoločných priestorov v dome,
  - c) opravu a údržbu spoločných častí a zariadení domu.
2. O použití prostriedkov vedie správca evidenciu podľa jednotlivých domov.
3. Prostriedky, spravidla plánované vždy na jeden rok dopredu, použije správca až po odsúhlasení spoluvlastníkmi.
4. Prostriedky je možné použiť prednostne pri mimoriadnych haváriách v dome. Správca po použití prostriedkov do 30 dní upovedomí spoluvlastníkov.
5. Zostatok nepoužitých prostriedkov vytvorených v uvedenom fonde sa predisponáva do ďalšieho roka.
6. Spoluvlastníci za jednotlivé domy určia svojich zástupcov zodpovedných za kontrolu hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorí sú súčasne pri vykonávaní opráv oprávnení kontrolovať kvalitu a rozsah prác.
7. Prehľad a čerpanie prostriedkov za kalendárny rok predloží správca spoluvlastníkom v dome súčasne s vyúčtovaním služieb.

**Článok IV.**  
**Práva a povinnosti**  
**§ 9**  
**Povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný:
  - a) na svoje náklady byt alebo nebytový priestor udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať jeho údržbu a opravy,
  - b) pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru, prípadne jeho častí a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom nerušiť a

- neohrozovať ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv,
- c) odstrániť závady a poškodenia, ktoré najmä na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach, spoločných zariadeniach alebo príslušenstve spôsobil sám, alebo ich spôsobili osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú,
  - d) umožniť na požiadanie na nevyhnutnú dobu a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe, oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak túto nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí alebo zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo nebytového priestoru.
2. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nesmie vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome bez súhlasu správcu alebo spoločenstva.
  3. Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní podieľať sa na udržiavaní čistoty spoločných priestorov a na príslušenstve pozemku.

## § 10

### Práva a povinnosti správcu bytov a nebytových priestorov

Práva a povinnosti správcu bytov a nebytových priestorov sú vymedzené právnymi predpismi a normami ako aj zmluvou o výkone správy. Prítom je správca:

#### 1. p o v i n n ý:

- a) zabezpečiť úplné a nerušené využitie práv spojených s vlastníctvom a nájmom bytu,
- b) uzavrieť Zmluvu o výkone správy,
- c) chrániť spravovaný majetok pred akýmkoľvek poškodením,
- d) poistiť spravovaný majetok,
- e) v prípade neoprávneného obsadenia bytu alebo nebytového priestoru využiť všetky dostupné právne prostriedky na jeho uvoľnenie,
- f) zabezpečiť realizáciu odovzdávania a preberania bytov a nebytových priestorov na základe rozhodnutí orgánov mesta a uzatvorených kúpnych zmlúv o prevode vlastníctva,
- g) v prípade poruchy alebo havárie, ktorá ohrozuje životy alebo zdravie užívateľov priestorov v dome, vykonať také opatrenia, aby sa zamedzilo vzniku ďalších škôd,
- h) v prípade, že vlastník alebo nájomca bytu alebo nebytového priestoru hrubo porušuje svoje povinnosti, okrem iného napr. neplatí za služby spojené s užívaním bytu, podniknúť všetky dostupné právne prostriedky, aby takémuto konaniu zabránil.

#### 2. p r i v ý k o n e s v o j i c h p r á v o m o c í:

- a) zabezpečuje hospodárne vynakladanie finančných prostriedkov za opravu a údržbu,
  - b) sleduje na dodržiavanie domového poriadku,
  - c) dohliada na rozsah a kvalitu poskytovaných služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
  - d) kontroluje a riadi prácu domovníka,
  - e) organizuje raz ročne domové schôdze,
  - f) uzatvára zmluvy o dodávkach energií a ďalších služieb,
  - g) pri rozsiahlych opravách zabezpečuje výber dodávateľa výberovým konaním,
  - h) zastupuje v rozsahu jemu zverených právomocí vlastníkov pred súdmi a inými orgánmi.
3. Všetky vyššie uvedené úkony vykonáva za úplatu, ktorá bude dohodnutá v zmluve o výkone správy.

4. Správca nezodpovedá za tie škody, ktorým nemohol zamedziť ani pri vynaložení maximálneho úsilia, alebo ktoré vznikli mimo rámca jeho oprávnení, alebo ktoré vznikli z nedostatku finančných prostriedkov.

## **§ 11**

### **Práva a povinnosti nájomcov**

1. Nájomca sa zaväzuje, že drobné opravy v byte súvisiace s jeho užívaním a bežnou údržbou vykoná na vlastné náklady.
2. Nájomca bytu a osoby, ktoré bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti majú vedľa práva užívať byt i právo užívať spoločné priestory a zariadenia domu ako i používať plnenia, ktorých poskytovanie je spojené s užívaním bytu.
3. Nájomca sa zaväzuje, že pri výkone svojich práv bude dbať, aby v dome bolo vytvorené prostredie zaisťujúce ostatným nájomcom výkon ich práv.
4. Nájomca sa zaväzuje, že bez zbytočného odkladu oznámi prenajímateľovi tie opravy v byte, ktoré je povinný vykonať prenajímateľ a umožní ich vykonanie, v opačnom prípade zodpovedá za škodu, ktorá nesplnením tejto povinnosti vzniká.
5. Nájomca sa zaväzuje, že závady a poškodenia, ktoré v byte spôsobí sám alebo ich spôsobia osoby, bývajúce s ním v spoločnej domácnosti, uhradí v plnej výške. Pokiaľ sa tak nestane, prenajímateľ má právo po predchádzajúcom upozornení nájomcu závady a poškodenia odstrániť a požadovať od nájomcu náhradu.
6. Nájomca sa zaväzuje, že nebude v byte vykonávať podstatné zmeny a stavebné úpravy bez súhlasu prenajímateľa a to ani na svoje náklady.
7. V prípade, že nájomca hrubým spôsobom poruší povinnosti vyplývajúce mu z nájmu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za poskytované služby spojené s užívaním bytu do 5 dní po ich splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi podľa § 698 Občianskeho zákonníka poplatok z omeškania vo výške 0,05 % z dlžnej sumy za každý deň omeškania.
8. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby poskytované v spojitosti s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, môže mu prenajímateľ v zmysle § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka vypovedať nájom bytu.
9. Ak nájomca nezaplatí nájomné alebo úhradu za služby spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako 6 mesiacov a dlžnú čiastku nezaplatí ani do 3 mesiacov od písomnej výzvy vlastníka alebo správcu, stráca trvalé predkupné právo k bytu a tento byt je možné odpredať tretej osobe.
10. V prípade, ak nájomca viac ako 3 mesiace neplatí nájomné alebo úhradu za poskytované služby, je správca oprávnený primeraným spôsobom poskytovanie služieb obmedziť.

## **Článok V.**

### **Použitie finančných prostriedkov získaných z predaja**

## **§ 12**

Z finančných prostriedkov získaných predajom bytov a nebytových priestorov zriaďuje mesto Prievidza fond rozvoja bývania.

## **§ 13**

Zdrojom fondu rozvoja bývania mesta Prievidza sú:

1. Výnosy získané z prevodov vlastníctva bytov a nebytových priestorov a pozemkov súvisiacich s týmito prevodmi, realizovaných podľa zákona č. 182/1993 Z.z. v platnom

znení vrátane mesačných splátok v zmysle Pravidiel pre predaj bytov a nebytových priestorov.

2. Výnosy získané z predaja objektov občianskej a technickej vybavenosti vybudovanej v rámci KBV a rozostavaných objektov KBV.
3. Poplatky z omeškania za oneskorené mesačné splátky súvisiace s prevodom vlastníctva bytov a nebytových priestorov.
4. Penále z neoprávneného použitia finančných prostriedkov poskytnutých z fondu.
5. Príspevky právnických osôb sídliačich na území mesta v súlade § 24 zákona č. 286/92 Zb. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov a VZN mesta Prievidza.
6. Príspevky a dary tuzemských a zahraničných právnických a fyzických osôb.
7. Ročné príspevky z rozpočtu mesta.
8. Dotácie zo štátneho rozpočtu resp. štátneho fondu rozvoja bývania.

#### **§ 14**

Finančné prostriedky fondu budú použité k podpore rozvoja bývania a to najmä:

1. Rekonštrukciu a modernizáciu bytových domov a bytov, ktoré si mesto ponechalo vo vlastníctve a zabezpečenie bývania pre sociálne slabšie vrstvy obyvateľov.
2. Rekonštrukciu a modernizáciu energetických zariadení vo vlastníctve mesta, vrátane rozvodov a technickej infraštruktúry bytového fondu.
3. Rozširovanie bytového fondu výstavbou podkrovných bytov.
4. Výstavbu nových bytových domov.
5. Výstavbu ubytovní pre bezdomovcov, náhradného ubytovania, bytov pre starých a zdravotne postihnutých občanov a ubytovní pre neprispôsobivé vrstvy obyvateľov.
6. Prestavbu vhodných objektov na malometrážne byty.
7. Možnosť krytia strát vznikajúcich ako rozdiel medzi súčasnou výškou nájomného a dohodnutou výškou príspevku do fondu opráv spoločenstva u tých bytov, ktoré zostanú v majetku mesta.
8. Krytie nákladov spojených s odpredajom bytov.

#### **§ 15**

1. O použití fondu rozvoja bývania mesta rozhoduje mestské zastupiteľstvo.
2. Správou fondu a predkladaním ročného návrhu na jeho použitie je poverený mestský úrad.

### **Článok VI. Záverečné ustanovenia**

VZN č. 20/94 nadobudlo účinnosť dňa 19.4.1995, Doplnok č. 1 nadobudol účinnosť dňa 26.6.1996, Doplnok č. 2 nadobudol účinnosť dňa 1.1.1997, Doplnok č. 3 nadobudol účinnosť dňa 6.1.1998, Doplnok č. 4 nadobudol účinnosť dňa 16.11.1998, Doplnok č. 5 nadobudol účinnosť dňa 28.9.2001.

Ing. Ivan Vaňo, v.r.  
primátor mesta