

Mesto Dunajská Streda podľa § 11 ods. 5 písm. a) a b) zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení, § 9 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, § 18 b) zákona Slovenskej národnej rady č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vydáva toto všeobecne záväzné nariadenie :

**Všeobecne záväzné nariadenie**  
**Mesta Dunajská Streda**  
**č. 9/2010**  
**o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta**  
**Dunajská Streda**

§ 1  
Úvodné ustanovenia

(1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len “nariadenie”) upravuje:

- a) určenie bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Dunajská Streda (ďalej len “mesto”), ktoré sú predmetom prevodu vlastníctva,
- b) postup mesta pri prevode bytov a nebytových priestorov z vlastníctva mesta do vlastníctva iných osôb,
- c) spôsob určenia ceny bytov a nebytových priestorov, ktoré sú predmetom prevodu vlastníctva,
- d) spôsob určenia ceny pozemkov, na ktorých je postavený dom (ďalej len “zastavaný pozemok”) a ktoré patria domu, napríklad dvory, záhrady (ďalej len “príľahlý pozemok”) a príslušenstva domu (ďalej len “príslušenstvo”),
- e) spôsob určenia ceny pozemkov, ktoré sa prevádzajú do vlastníctva nadobúdateľov bytu získaného výstavbou alebo nadstavbou.

(2) Toto nariadenie sa nevzťahuje na prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov v domoch v podielovom spoluvlastníctve mesta.<sup>1)</sup>

§ 2  
Predmet prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Predmetom prevodu vlastníctva bytov a nebytových priestorov podľa tohto nariadenia sú byty a nebytové priestory v domoch vo vlastníctve mesta okrem

- a) bytov osobitného určenia,<sup>2)</sup>
- b) bytov v domoch osobitného určenia,<sup>2)</sup>

---

1) § 140 Občianskeho zákonníka

2) § 2 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov

- c) bytov a nebytových priestorov v domoch určených podľa schváleného územného plánu na asanáciu<sup>4)</sup>,
- d) bytov v rodinných domoch, ktoré majú len jeden byt,
- e) bytov a nebytových priestorov v obytných domoch, ktoré boli vo vlastníctve cirkvi a náboženských spoločností, rádov a kongregácií a podliehajú reštitúcii podľa osobitného zákona,<sup>3)</sup>
- f) bytov, ktoré boli postavené z vlastných voľných finančných prostriedkov mesta
- g) nebytových priestorov, pri ktorých bola daná výpoveď nájmu podľa § 3 odsek 2 tohto nariadenia,
- h) nebytových priestorov, využívaných pre potreby civilnej ochrany obyvateľstva.

### § 3

#### Výpoveď z nájmu bytu a nebytového priestoru

- (1) Prenajímateľ bytu môže vypovedať nájom bytu, najmä ak<sup>5)</sup>
- a) nájomca, alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo narušuje dobré mravy v dome,
  - b) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenie spojené s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,
  - c) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,
  - d) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie,
  - e) nájomca je vlastníkom alebo nájomcom iného bytu.
- (2) Prenajímateľ písomne vypovie zmluvu o nájme nebytového priestoru, najmä ak<sup>6)</sup>
- a) nájomca užíva nebytový priestor v rozpore so zmluvou,
  - b) nájomca o viac ako jeden mesiac mešká s platením nájomného alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom,

3) zákon NR SR č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam.

4) zákon č.50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku

5) § 71 ods.1 Občianskeho zákonníka

6) § 9 ods.1 zákona č.116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

- c) nájomca, ktorý na základe zmluvy má prenajímateľovi poskytovať na úhradu nájomného určité služby, tieto služby neposkytuje riadne a včas,
- d) nájomca alebo osoby, ktoré s ním užívajú nebytový priestor, napriek písomnému upozorneniu hrubo porušujú pokoj alebo poriadok v dome,
- e) užívanie nebytového priestoru je viazané na užívanie bytu a nájomcovi bola uložená povinnosť byt vypratať,
- f) bolo rozhodnuté o odstránení stavby alebo o zmenách stavby, čo bráni užívať nebytový priestor,
- g) nájomca prenechá nebytový priestor alebo jeho časť do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa.

(3) Po dobu účinnosti zmluvy o nájme nebytového priestoru vypovedanej z dôvodu podľa odseku 4 alebo počas výpovednej lehoty sa vlastníctvo nebytového priestoru na doterajšieho nájomcu neprevedie.

#### § 4

##### Postup pri prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov

(1) Mestský úrad, oddelenie evidencie majetku (ďalej len „mestský úrad“) zabezpečí podklady podľa zákona SNR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len “zákon”) za jednotlivé byty a nebytové priestory v domoch, ktoré spravuje mesto a ktoré nie sú vyňaté z prevodu vlastníctva, na účely prevodu vlastníctva podľa tohto nariadenia.

(2) Mestský úrad prijíma žiadosti o prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov (ďalej len “žiadosť”) vo vlastníctve mesta.

(3) Mestský úrad písomne vyrozumie žiadateľa o stave vybavenia jehon žiadosti. Toto ustanovenie sa nevzťahuje na opakovane podané žiadosti. Prijatie žiadosti nie je prijatím návrhu na uzatvorenie zmluvy o prevode vlastníctva .

(4) Žiadosť obsahuje najmä:

- a) meno, priezvisko a rodné číslo žiadateľa o prevod vlastníctva bytu,
- b) meno, priezvisko a rodné číslo žiadateľa o prevod vlastníctva nebytového priestoru,
- c) kópiu dokladu o užívacom vzťahu k bytu alebo nebytovému priestoru, o prevod ktorého žiada.
- d) potvrdenie od správcu bytu (originál) , že nemá voči správcovi nedoplatky za služby spojené s užívaním bytu.

(5) Mesto je povinné uzavrieť s nájomcom bytu zmluvu o prevode vlastníctva bytu do dvoch rokov odo dňa, keď nájomca požiadá o prevod v dome, v ktorom požiadá o prevod vlastníctva najmenej 50 % nájomcov bytov. Túto povinnosť nemá, ak nájomcom bytu je právnická osoba, ak ide o byt v rodinnom dome alebo byt, na ktorý sa nevzťahovala povinnosť previesť vlastníctvo bytu podľa § 29 ods. 3 zákona (služobné byty, nadobudnuté na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu) a vlastníctvo tohto bytu prešlo na mesto, na byty v domoch

postavených po 1. júni 1998 z rozpočtu mesta alebo z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania, alebo ak s nájomcom je dohodnutý nájom na určitý čas.

## § 5

### Právo na prednostný prevod nebytových priestorov

(1) Právo na prednostný prevod nebytového priestoru do vlastníctva <sup>7)</sup> majú

- a) nájomca nebytového priestoru, ktorý nevznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu,
- b) vlastníci bytov v dome,
- c) nájomcovia bytov v dome

a to v uvedenom poradí.

(2) Iným, ako nájomcom nebytových priestorov, vlastníkom bytov a nájomcom bytov v dome, možno nebytový priestor previesť do vlastníctva len so súhlasom spoločenstva vlastníkov bytov; ak spoločenstvo nevznikne, vyžaduje sa predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome.

(3) Nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, pri prevode vlastníctva bytov prechádza do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov. Veľkosť spoluvlastníckych podielov sa určí podielmi podlahových plôch bytov k úhrnu podlahových plôch všetkých bytov v dome. Nájomné za užívanie takýchto priestorov je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv príslušného domu.

(4) Ak je nebytový priestor podľa odseku 1 prenajatý, záväzky vyplývajúce z nájomnej zmluvy sa preniesú do zmlúv o prevode vlastníctva bytov.

## § 6

### Voľný prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov

(1) Voľný byt a byt, ktorého užívateľom je osoba, ktorej bol ukončený nájom bytu s privolením súdu z dôvodov uvedených v § 3 ods. 1 písm. a) až d) tohto nariadenia, sa môže po predchádzajúcom zániku nájmu previesť do vlastníctva tretej osoby na základe obchodnej verejnej súťaže <sup>8)</sup> alebo verejnej dražby <sup>9)</sup>. Ak je uvoľnenie bytu viazané na zabezpečenie bytovej náhrady, podmienkou účasti záujemcu v obchodnej verejnej súťaži alebo verejnej dražbe je spoľahlivé preukázanie zabezpečenia bytovej náhrady <sup>10)</sup> pre doterajšieho užívateľa.

(2) Vlastníctvo k nebytovému priestoru, ku ktorému nemá žiadna osoba právo prednostnej kúpy podľa § 5 odsek 1, alebo ho v lehote určenej predávajúcim nevyužila, možno previesť na inú osobu na základe obchodnej verejnej súťaže alebo verejnej dražby.

(3) Lehota podľa odseku 2 nesmie byť kratšia ako 14 dní.

7) § 16 ods. 3 zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

8) § 281 Obchodného zákonníka

9) zákon NR SR č. 527/2002 Z.z. o dobrovoľných dražbách v znení neskorších predpisov

10) § 5 ods. 4 zákona SNR č. 189/1992 Zb.

§ 7  
Určenie ceny bytu

(1) Ak sa prevádza byt do vlastníctva doterajšieho nájomcu podľa § 4 odsek 5 prvej vety tohto nariadenia, cena za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu sa určuje 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 podlahových plôch bytov v dome. Celkové zníženie podľa tohto odseku môže byť najviac 80 % z obstarávacej ceny domu. Ak je súčasťou obstarávacej ceny domu iný nebytový priestor alebo garáž, obstarávacia cena domu sa odborným prepočtom zníži o časť prislúchajúcu tomuto nebytovému priestoru alebo garáži. Odborný prepočet sa vykoná tak, že obstarávacia cena domu sa zníži o časť, ktorá prislúcha podielu plôch nebytových priestorov v dome. Cena bytu sa vypočítava ako násobok podlahovej plochy bytu alebo ateliéru a ceny za 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu alebo ateliéru.

(2) Mesto pri prevode bytu v dome do vlastníctva nájomcu bytu poskytne nadobúdateľovi bytu zrážku z ceny zistenej podľa odseku 1 vo výške 30 %.

(3) Pri prevode bytu v dome do vlastníctva nájomcu bytu, ak nadobúdateľ uhradí po podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu v hotovosti najmenej

- a) 15 % z ceny bytu, je povinný uhrádzať zostatok v pravidelných bezúročných splátkach do desiatich rokov odo dňa podpísania zmluvy o prevode vlastníctva bytu,
- b) 70 % z ceny bytu, poskytne sa mu zľava 10 % z ceny a zostatok je povinný uhradiť v pravidelných bezúročných splátkach do jedného roka.

(4) Minimálna výška splátky podľa odseku 3 písm. a) a b) tohto nariadenia sa určuje sumou 7 eur, ktorá je splatná vždy k 15. dňu príslušného mesiaca. Maximálna doba splácania je 10 rokov.

(5) Mesto neposkytne zľavy z ceny bytu podľa odseku 3 písm. b) nadobúdateľovi, ktorý už aspoň raz nadobudol do vlastníctva byt z vlastníctva mesta za cenu podľa odseku 1.

(6) Ak sa byt prevádza do vlastníctva nájomcu, ktorý ho vystaval na streche alebo v podkroví domu na vlastné náklady, pri určení ceny sa zohľadnia náklady, ktoré nájomca na prestavbu bytu vynaložil.

(7) Kupujúci je povinný uhradiť nesplatenú časť ceny bytu zistenú podľa odseku 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.

(8) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na byty, ktoré mesto nadobudlo do vlastníctva na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu, alebo ktoré získalo rekonštrukciou stavieb, alebo ich častí s využitím úverových zdrojov. V takomto prípade mesto prevedie na nadobúdateľa bytu finančné záväzky vyplývajúce zo zmluvy o poskytnutí úveru.

(9) Ak sa byt prevádza do vlastníctva inej osobe ako nájomcovi bytu, alebo do vlastníctva nájomcu podľa § 4 ods. 5 druhej vety tohto nariadenia minimálna cena bytu sa určuje vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.<sup>11)</sup>

(10) Ak sa prevádza byt podľa odseku 8 do vlastníctva nájomcovi alebo inej osobe, pri určení ceny bytu sa vychádza zo všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu<sup>11)</sup>, pričom cena bytu nemôže byť nižšia ako cena, za akú ho nadobudlo mesto.

(11) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na byty, v domoch postavených po 1. júni 1998 z rozpočtu mesta, a to aj v prípade prevodu vlastníctva bytu nájomcovi.

(12) Ustanovenie odseku 1 sa nevzťahuje na byty, na ktoré je nájom uzavretý na určitý čas.

## § 8

### Určenie ceny nebytového priestoru

(1) Minimálna cena nebytového priestoru okrem garáží sa určuje, najmenej vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.<sup>11)</sup>

(2) Minimálna cena garáže sa určuje vo výške všeobecnej hodnoty majetku stanovenej podľa osobitného predpisu.<sup>11)</sup>

(3) Pri prevode nebytových priestorov a garáže, je kupujúci povinný zaplatiť kúpnu cenu v plnej výške do 15 dní odo dňa podpísania kúpnej zmluvy, pred podaním návrhu na vklad vlastníckeho práva k nebytovému priestoru na katastrálny úrad.

## § 9

### Cena pozemku a príslušenstva domu

(1) Cena pozemku zastavaného domom a príslušeného pozemku sa určuje podľa osobitného predpisu.<sup>12)</sup>

(2) Cena príslušenstva domu a trvalých porastov sa určí dohodou, ak ich cena nie je zahrnutá v obstarávacej cene domu.

(3) Na výpočet ceny pozemku sa použijú aj po 31. decembri 2003 ustanovenia cenového predpisu, podľa ktorého sa určovala cena pozemku do 31. decembra 2003 t.j. ustanovenia vyhlášky 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 predpisov.

## § 10

### Evidencia zmlúv o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Mestský úrad vedie v osobitnom zozname zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru.

11) Vyhláška MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov

12) Vyhláška MF SR č. 465/1991 Zb. o cenách stavieb, pozemkov, trvalých porastov v znení neskorších predpisov

§ 11  
Zabezpečenie pohľadávok a sankcie

- (1) Pohľadávka mesta z neuhradenej ceny bytu sa zabezpečí zriadením záložného práva v prospech mesta.
- (2) Ak kupujúci bez preukázaného vážneho dôvodu nedodrží lehotu určenú v § 7 ods. 3 písm. a) a b), § 8 odsek 3, predávajúci môže od zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru odstúpiť.
- (3) Ak kupujúci je v omeškaní s úhradou jednotlivých splátok ceny bytu, je povinný zaplatiť mestu úrok z omeškania.

§ 12  
Účinnosť

Toto nariadenie nadobúda účinnosť 15- tým dňom odo dňa jeho vyvesenia na úradnej tabuli mesta.

V Dunajskej Strede, 29. júna 2010

JUDr. Zoltán Hájos,  
primátor mesta