

Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/95 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry.

(v znení dodatkov 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 a 11 k VZN)

**Mestské zastupiteľstvo v zmysle § 6 a § 11 ods. 4 písm. g) zák. č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov v nadväznosti na zákon č. 151/95 NR SR vydáva toto VZN č. 2/95 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry**

## **Časť I.**

### **Odpredaj bytov a nebytových priestorov**

#### **§1**

##### **Predmet predaja**

1. Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a budovách, ktoré Služby Nitra s.r.o. spravuje na základe komisionárskej zmluvy na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru a nadobudnutia práv k pozemku.
2. Prednostne sa bude realizovať prevod vlastníctva bytov v tých objektoch, v ktorých je aspoň 50 %-ný záujem nájomcov o prevod a tiež v objektoch, v ktorých sú niektoré byty už v osobnom vlastníctve v zmysle zákona č. 30/1978 Zb. a zákona č. 509/1991 Zb.
3. Toto VZN sa vzťahuje aj na predaj voľných bytov vo vlastníctve Mesta Nitry (ďalej len „voľný byt“) s výnimkou bytov, na nakladanie s ktorými sa vzťahujú ustanovenia VZN č. 1/2022 o sociálnych bytoch a s výnimkou bytov, na nakladanie s ktorými sa vzťahujú ustanovenia VZN č. 3/2022 o nájomných bytoch. Pre účely tohto VZN sa voľným bytom rozumie byt, ktorý nie je obývaný a ku ktorému nie je uzatvorená platná nájomná zmluva. Postup pri predaji voľných bytov upravuje § 7a) tohto VZN.

#### **§ 2**

##### **Byty a nebytové priestory vylúčené z predaja**

1. Z predaja sú vylúčené:
  - A - nebytové priestory v bytových domoch vo vlastníctve mesta s výnimkou garáží,
  - B - byty, ktoré slúžia mestu na zabezpečenie jeho základných povinností (§ 4, ods. 3 zák. č. 369/90 Zb.):
    - B1 - služobné byty pri ktorých nebude daný predchádzajúci súhlas k odpredaju organizáciou, ktorá má dispozičné právo k predmetnému bytu.
    - B2 – pestúnske zariadenia a byty osobitného určenia okrem bytov stavebne určených na bývanie ťažko telesne postihnutej osoby, najmä bezbariérový byt.
2. Zoznam všetkých domov s uvedením počtu bytových jednotiek, ktoré sú vylúčené z predaja je uvedený v prílohe č. 1 tejto VZN a schválený MsZ v Nitre, ktoré si vyhradzuje právo prípadných zmien v tomto zozname predovšetkým v záujme konkretizovať a naplniť po bytových jednotkách 10 % podiel bytov na zabezpečenie bývania pre sociálne slabšie vrstvy svojich obyvateľov. Služobné byty, ktorých prevod bude schválený MsZ na základe súhlasu organizácií majúcich k týmto bytom dispozičné právo sa automaticky vyradujú prílohy č. 1 tohoto VZN.

#### **§ 3**

Podávanie žiadosti na prevod vlastníctva bytov a nebytových priestorov.

Písomnú žiadosť o prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru podáva záujemca o ich kúpu na Služby Nitra, s.r.o., ul. J. Kráľa č. 122, Nitra.

#### § 4

##### **Cena, formy úhrady, použitie finančných prostriedkov**

1. Cena bytu v dome, cena príslušenstva a cena pozemku sa určuje dohodou predávajúceho a kupujúceho v súlade so zákonom č. 182/93 Z. z. Toto ustanovenie sa nepoužije, ak Mesto Nitra nadobudlo byt, ktorý je predmetom prevodu, podľa § 4 ods. 1, písm. a) zák. č. 182/93 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov, za cenu tvorenú dohodou. V týchto prípadoch pri prevode vlastníctva bytu na nájomcu nemôže byť dohodnutá cena bytu nižšia než za akú ju mesto nadobudlo do vlastníctva.
2. Úhradu kúpnej ceny bytu, spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, spoločných zariadeniach domu a pozemku vykonáva kupujúci minimálne vo výške 50% kúpnej ceny pri podpísaní zmluvy o prevode vlastníctva bytu a zvyšok kúpnej ceny uhradí kupujúci v bezúročnej splátke do 2 rokov odo dňa podpisu kúpnej zmluvy, pričom sa zriaďuje záložné právo k prevádzanej nehnuteľnosti v prospech Mesta Nitra až do úplného splatenia kúpnej ceny.
3. Finančné prostriedky získané z predaja sa poukazujú na „Fond rozvoja bývania“.

#### § 5

##### **Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru**

1. Zmluva o prevode vlastníctva bytu resp. nebytového priestoru v dome sa uzatvára v súlade s ustanoveniami § 5 a násl. zák. č. 182/93 Z. z. a tohoto VZN.
2. Zmluvu o prevode vlastníctva bytu resp. nebytového priestoru za mesto Nitra podpisuje primátor.
3. Kupujúci je povinný najneskoršie v deň podania návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradiť realizátorovi prevodu bytov a nebytových priestorov znalečné, pokiaľ o znalecký posudok požiadal podľa zákona č. 182/93 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov. Kupujúci je povinný najneskoršie v deň podania návrhu na povolenie vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností uhradiť realizátorovi prevodu bytov a nebytových priestorov preukázateľne zaplatené správne poplatky a odmeny notára podľa osobitných predpisov.
4. Mesto neodpredáva do spoluvlastníctva vlastníkov bytov kotolňu, ktorá vykuruje byty vo viacerých domoch.
5. Zmluvu o vstavbe bytu alebo nebytového priestoru alebo zmluvu o nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome (§ 4, ods. 1, písm. b) zákona č. 182/93 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov) uzatvára vlastník domu alebo vlastníci bytov alebo nebytových priestorov v dome so stavebníkom s výnimkou podľa § 16, ods. 8. Stavebníkom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba.
6. Zmluva o vstavbe bytu alebo nebytového priestoru alebo zmluva o nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome musí okrem náležitostí uvedených v § 22, ods. 1 zákona č. 182/93 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov obsahovať najmä presné vymedzenie spoločných častí domu a spoločných zariadení domu dotknutých vstavbou bytu alebo nebytového priestoru alebo nadstavbou bytu alebo nebytového priestoru.
7. Mesto Nitra nie je povinné s nájomcom bytu alebo ateliéru uzavrieť zmluvu o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru (v zmysle § 29, zákona č. 182/93 Z. z. v domoch postavených po 1. júni 1998 z rozpočtu mesta Nitry alebo z prostriedkov štátneho fondu rozvoja bývania).
8. V prípade prevodu vlastníctva bytov alebo ateliérov podľa bodu 7) na zistenie ceny bytu alebo ateliéru v takýchto domoch sa nepoužijú ustanovenia § 18 a 18 b zákona č. 182/93 Z. z. v znení neskorších zmien a doplnkov.

#### § 6

1. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu, rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných zariadeniach domu, príslušenstve a pozemku, najmä o spôsobe ich prevádzky, údržby a opráv.

## § 7

Ak je v dome vo vlastníctve mesta Nitry nebytový priestor, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu a nejde o prístavbu nebytového priestoru, prechádza tento nebytový priestor pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov.

### § 7a

#### **Postup pri predaji voľných bytov**

1. Voľným bytom sa rozumie byt, u ktorého bol ukončený nájom z akéhokoľvek právneho dôvodu (ukončenie nájomnej zmluvy dohodou, výpoveďou, jednostranným odstúpením, úmrtím nájomcu okrem prípadu prechodu nájmu a pod.).
2. Voľný byt s výnimkou bytov uvedených v § 2 ods. 1 tohto VZN možno previesť do vlastníctva inej osoby v súlade s §9a zákona č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov, a to: na základe verejnej obchodnej súťaže, dobrovoľnou dražbou, priamym predajom .
3. Kúpna cena obsahuje cenu bytu, cenu podielu na spoločných častiach a zariadeniach prislúchajúcich k bytu a kúpnu cenu pozemku, príp. príľahlého pozemku (podľa výsledkov verejnej obchodnej súťaže, dobrovoľnej dražby, priamym predajom)
4. Kupujúci voľného bytu musí uhradiť kúpnu cenu a správny poplatok za podaný návrh do katastra nehnuteľností. Ku dňu podpisu kúpnej zmluvy v plnej výške, pokiaľ nebolo v podmienkach verejnej obchodnej súťaže, dobrovoľnej dražby alebo priameho predaja uvedené inak.

## Časť II

### **Odpredaj bytových domov**

## § 8

Mesto Nitra môže bytové domy ako aj iné budovy vo vlastníctve mesta, ktoré majú charakter obytného domu predat' právnickým alebo fyzickým osobám v súlade s ustanoveniami Občianskeho zákonníka, a § 17 ods. 5 zák. č. 182/93 Z. z. v znení zák. č. 151/95 Z. z.

## Časť III

### **Spoločné ustanovenia**

## § 9

#### **Kontrola dodržiavania VZN**

Dodržiavanie tohoto VZN

kontroluje:

- hlavný kontrolór mesta Nitry,
- poslanci Mestského zastupiteľstva v zmysle zákona 369/90 Zb. v znení neskorších predpisov.

## § 10

### **Sankcie**

1. Porušenie ustanovení tohoto VZN fyzickou osobou je postihnutelné v zmysle zákona č. 372/90 Zb. o priestupkoch v znení neskorších zmien a doplnkov.
2. Právnickej osobe alebo fyzickej osobe oprávnenej na podnikanie, ktorá poruší toto VZN môže

mesto v súlade § 27b zákona č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších zmien a doplnkov uložiť pokutu do výšky 6.638,- €.

3. Pokuta je príjmom mesta a odvádza sa do Fondu rozvoja bývania.

## § 11

### Záverečné ustanovenie

1. Všeobecne záväzné nariadenie č. 2/95 bolo schválené na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 14.9.1995 a nadobudlo účinnosť 15. dňom po predchádzajúcom vyvesení na úradnej tabuli MsÚ, t.j. 4.10.1995.
2. Súčasťou tohoto nariadenia je príloha tvoriaca zoznam bytov a nebytových priestorov vylúčených z predaja.
3. Týmto sa zrušuje VZN č. 5/94 ku dňu nadobudnutia účinnosti VZN č. 2/95.
4. Dodatok č. 1 k VZN č. 2/95 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí Mestského zastupiteľstva v Nitre dňa 27.8.1998 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom po jeho vyvesení na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t.j. 17.12.1998.
5. Dodatok č. 2 k VZN č. 2/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 16.9.1999 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom po jeho vyvesení na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 14.10.1999.
6. Dodatok č. 3 k VZN č. 2/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 4.7.2000 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom po jeho vyvesení na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre a stráca účinnosť 30.6.2001.
7. Dodatok č. 4 k VZN č. 2/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 7.8.2003 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 28.8.2003.
8. Dodatok č. 5 k VZN č. 2/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 20.11.2003 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 12.12.2003.
9. Dodatok č. 6 k VZN č. 2/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 5.2.2004 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 6.3.2004.
10. Dodatok č. 7 k VZN č. 2/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 17.6.2004 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 8.7.2004.
11. Dodatok č. 8 k VZN č. 2/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 17.3.2005 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 14.4.2005.
12. Dodatok č. 9 k VZN č. 2/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 23.6.2005 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 20.7.2005.
13. Dodatok č. 10 k VZN č. 2/1995 o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 11.12.2008 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 1.1.2009.
14. Dodatok č. 11 k VZN č. 2/1995 prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov na území mesta Nitry bol schválený na zasadnutí MsZ v Nitre dňa 25.05.2023 a nadobudol účinnosť 15-tým dňom od vyvesenia na úradnej tabuli Mestského úradu v Nitre, t. j. 07.09.2023.

Ferdinand Vítek, v. r.  
primátor

Ing. Zdenka Tóthová, v. r.  
prednostka mesta Nitry Mestského úradu v Nitre