

Dôvodová správa

Všeobecná časť

Podľa § 18b ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov *ak sa prevádza byt alebo ateliér z vlastníctva obce do vlastníctva nájomcu, obec ustanoví všeobecne záväzným nariadením spôsob bezúročného splácania ceny bytu, ateliéru a pozemku.*

Na základe citovaného zákonného ustanovenia bolo v roku 1995 prijaté VZN č. 29 o spôsobe bezúročného splácania ceny bytu, ateliéru a pozemku (<https://www.kosice.sk/vzn/29>), ktoré je dosiaľ formálne platné, i keď viaceré jeho ustanovenia už v súčasnosti možno považovať za zastaralé a nevýhodné pre mesto Košice. Ide o nasledovné ustanovenia VZN:

(§ 2) Nájomca musí uhradiť pri podpise zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru a pozemku minimálne 15 % z kúpnej ceny bytu alebo ateliéru a pozemku. Zostatok kúpnej ceny je povinný splatiť v bezúročných splátkach maximálne do 5 rokov.

(§ 3) Nájomca, ktorý uhradí pri podpise zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo ateliéru a pozemku 70 % z kúpnej ceny bytu alebo ateliéru a pozemku, poskytne sa mu zľava 10 % z ceny bytu alebo ateliéru. Zostatok kúpnej ceny je povinný splatiť v bezúročných splátkach maximálne do 1 roka.

Aj keď vo všeobecnosti už zanikla povinnosť obce prevádzať vlastníctvo obecných bytov ich nájomcom, stále ostala zákonná povinnosť mať prijaté VZN v zmysle citovaného zákonného ustanovenia. Z toho dôvodu sa navrhuje prijatie nového VZN, ktorým sa staré VZN č. 29 nahradí.

Rozdiely medzi VZN č. 29 a novým VZN:

náležitosť	VZN č. 29	nové VZN
<i>výška prvej splátky</i>	15 % z ceny	15 % z ceny, najmenej však 500 €
<i>doba splácania</i>	5 rokov	2 roky
<i>možnosť zľavy</i>	áno (10 % - ak sa na začiatku uhradí cena v rozsahu 70 % a zvyšok do 1 roka)	nie
<i>iné podmienky</i>	nie sú	<ul style="list-style-type: none">- ak bude cena menej ako 500 €, nie je daný nárok na splátku,- minimálna výška mesačnej splátky 50 €, štvrťročnej splátky 150 €,- návrh na vklad vlastníctva do katastra nehnuteľností možno podať až po zaplatení celej ceny,- povinnosť dohodnúť zmluvnú pokutu pre prípad omeškania so zaplatením ceny

Osobitná časť

K § 1

Predmetom VZN je určenie spôsobu bezúročného splácania ceny bytu, ateliéru a pozemku (v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. ide o pozemok zastavaný domov a príľahlý pozemok).

K § 2

Základný nárok na bezúročné splácanie ceny bytu patrí len nájomcovi bytu alebo ateliéru, ktorý odkupuje byt (ateliér) s príslušným pozemkom. VZN určuje aj ďalšie povinné náležitosti, a to jednak vo forme minimálnej výšky kúpnej ceny (500 €), jednak v spôsobe určenia zmluvnej pokuty pre prípad omeškania so zaplatením kúpnej ceny.

Okrem toho sa explicitne ustanovuje, že návrh na vklad vlastníckeho práva k nehnuteľnosti do katastra nehnuteľností možno podať až po úhrade celej ceny (v dávnejšej minulosti sa uplatňovala prax, že prevod vlastníctva nastal už po zaplatení prvej splátky, čo sa následne odrazilo v náraste mnohých neplatičov).

K § 3

Ustanovuje sa minimálna výška prvej splátky, minimálna výška ďalšej splátky (podľa toho, či ide o mesačnú alebo štvrťročnú splátku) a taktiež maximálna doba splácania.

K § 4

Novým VZN sa zrušuje staré VZN č. 29 z roku 1995.

K § 5

S prihliadnutím na legislatívny proces sa účinnosť VZN navrhuje od 15. 10. 2023.

V Košiciach 27. 7. 2023

Spracovalo: oddelenie právne a majetkové