

Materiál na rokovanie  
Mestského zastupiteľstva  
hlavného mesta SR Bratislavy  
dňa **22. 11. 2012**

**Informácia**  
**o aktuálnom stave vybavovania žiadostí o poskytnutie bytovej náhrady podľa zákona č.**  
**260/2011 Z. z.**

---

**Predkladateľ:**

Mgr. Rastislav Gajarský, v. r.  
riaditeľ magistrátu

**Materiál obsahuje:**

1. Návrh uznesenia
2. Informáciu

**Zodpovedný:**

Ing. Ivan Krištof, v. r.  
poverený vedením oddelenia správy  
nehnutelností

**Spracovateľ:**

JUDr. Svetlana Komorová, v. r.  
oddelenie správy nehnuteľností

november 2012

kód uzn.

## **NÁVRH UZNESENIA**

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

### **berie na vedomie**

Informáciu o aktuálnom stave vybavovania žiadostí o poskytnutie bytovej náhrady podľa zákona č. 260/2011 Z. z.

## Informácia

### **o aktuálnom stave vybavovania žiadostí o poskytnutie bytovej náhrady v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z.**

Zákon č. 260/2011 Z. z. ( ďalej len „zákon“) upravuje ukončenie niektorých nájomných vzťahov a zároveň stanovuje podmienky, za ktorých možno nájomcom poskytnúť bytovú náhradu a prekluzívne lehoty, v ktorých je potrebné nárok si uplatniť.

#### **1. Výpovede z nájmu**

V zmysle ustanovenia § 3 zákona prenajíateľ bytu podľa § 2 ods. 1 písm. a), b), d) a e) môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu **do 31. marca 2012**; ak ide o byt podľa § 2 ods. 1 písm. a), ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije. Výpovedná lehota je 12 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Z uvedeného vyplýva, že vo väčšine prípadov bol posledným dňom na podanie (doručenie) výpovede **31. marec 2012**. Prenajíateľom zo zákona vyplýva povinnosť doručiť kópiu výpovede konajúcej obci, v tomto prípade hlavnému mestu SR Bratislava. Výpovede sú hlavnému mestu SR Bratislava doručované jednak zo strany prenajíateľov a jednak zo strany nájomcov, ktorí musia pre účely konania o poskytnutie bytovej náhrady preukázať, že im výpoveď bola v zákonnej lehote daná.

Vzhľadom na potreby praxe prijal zákonodarca na októbrovej schôdzi novelu zákona, v ktorej jednak predĺžil lehotu na podávanie výpovedí až do **31. decembra 2012**, a jednak umožnil podať výpoveď aj nájomcom.

K 1. 11. 2012 evidujeme **784** výpovedí z nájmov. Toto číslo však nemá kvalifikovanú výpovednú hodnotu vo vzťahu k počtu bytov, resp. podaných žiadostí, a je možné ho používať len ako orientačné. Niektorí prenajíatelia totiž dávali výpovede všetkým osobám, nachádzajúcim sa v byte, prípadne všetkým spoločným nájomcom, takže na jeden byt niekedy evidujeme viacero výpovedí a naopak, niektorí prenajíatelia si dosiaľ nespĺnili svoju povinnosť a kópiu výpovede v zmysle zákona nedoručili.

Okrem toho je pre účely stanovenia celkového počtu podaných výpovedí potrebné pamätať :

1. na prípady v zmysle novely zákona, tzn. na možnosť podať výpoveď do 31. 12. 2012
2. na prípady, na ktoré sa lehota 31. marca 2012, resp. 31. decembra 2012 nevzťahuje kvôli prebiehajúcim súdnym sporom. Vzhľadom na to, že hlavné mesto SR Bratislava nie je účastníkom súdnych sporov, nie je možné ani orientačne odhadnúť či, v akom počte a s akým predpokladaným výsledkom prebiehajú.

#### **2. Žiadosti o poskytnutie bytovej náhrady**

V zmysle ustanovenia § 7 ods. 1) zákona žiadateľ podá po doručení výpovede nájmu bytu od prenajíateľa podľa § 3 **do 30. septembra 2012** žiadosť obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať; inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne. V nadväznosti na novelu zákona, ktorá posunula termín na podanie výpovede, došlo aj k posunu termínu na podanie žiadosti, a to do **30. apríla 2013**.

Z uvedeného vyplýva, že konečným termínom na podanie žiadosti o poskytnutie bytovej náhrady je vo väčšine prípadov **30. apríl 2013** ( s výnimkou domov, resp. nájmov, o ktorých sa vedie súdne konanie).

K 1. 11. 2012 evidujeme **649** žiadostí o poskytnutie bytovej náhrady. Vzhľadom na skutočnosť, že lehota na podanie žiadosti uplynie až o 6 mesiacov, tento počet možno považovať len za priebežný, ktorý môže byť od konečného čísla odlišný. Vývoj smerom nahor možno odôvodnene predpokladať vzhľadom na počet podaných výpovedí. Počet výpovedí nie je totožný s počtom podaných žiadostí, a to jednak z dôvodu, že v niektorých prípadoch dal prenajímateľ výpoveď duplicitne (všetkým osobám bývajúcim v byte), ako sme uviedli vyššie, a jednak z dôvodu, že nie všetci nájomcovia prejavili o poskytnutie bytovej náhrady záujem.

Žiadosť je povinný žiadateľ o poskytnutie bytovej náhrady podať obci príslušnej na konanie v lehote stanovenej zákonom.

### 3. Rozhodovanie o podaných žiadostiach

V zmysle § 9 ods. 4 zákona ak žiadosť spĺňa náležitosti podľa § 8 ods. 2 a 3, obec o žiadosti rozhodne v lehote 90 dní od jej doručenia.

K 1. 11. 2012 je vydaných **209** rozhodnutí. z toho v **148** prípadoch bol nárok priznaný, v **16** prípadoch nepriznaný, v **10** prípadoch došlo k zastaveniu konania a v **35** prípadoch bolo konanie prerušené a keď pominú prekážky konania, bude sa pokračovať ďalej.

Dôvodom nepriznania bytovej náhrady je najčastejšie skutočnosť, že žiadateľ nie je v materiálnej bytovej núdzi v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. alebo nespĺňa iné podmienky, ktoré zákonodarca pre účely poskytnutia bytovej náhrady požaduje splniť, napr. vznik a existenciu nájomného vzťahu pred rokom 1993.

Vzhľadom na skutočnosť, že novela zákona zasiahla nielen do termínov na podávanie výpovedí a podávanie žiadostí, ale aj rozšírila práva nájomcov na poskytnutie bytovej náhrady a zároveň umožnila, aby nájomcovia, ktorí boli dosiaľ neúspešní, požiadali o bytovú náhradu opätovne, možno predpokladať, že o niektorých žiadostiach, o ktorých bolo rozhodnuté záporne, sa bude rozhodovať opakovane, tento krát s kladným výsledkom.

V ostatných prípadoch, v ktorých bol nárok nepriznaný v dôsledku skutočnosti, že žiadatelia nespĺňajú podmienky stanovené zákonom, a to ani po novele zákona, vydané rozhodnutia o nepriznaní nároku zostanú v platnosti.

Z celkového počtu 209 vydaných rozhodnutí 81 už nadobudlo právoplatnosť.

### 4. Zoznamy žiadateľov

Podľa ustanovenia § 9 ods. 7) obec zapíše žiadateľa do zoznamu podľa odseku 8 na základe právoplatného rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu a vydá žiadateľovi písomné potvrdenie o zápise s uvedením poradia zápisu v príslušnom zozname; poradie zápisu je pre poskytnutie bytovej náhrady záväzná. Podľa § 8) obec vedie zoznamy žiadateľov oddelene pre každý z náhradných nájomných bytov podľa § 5 ods. 6. Zoznamy žiadateľov sú verejné. Obec zverejní zoznamy žiadateľov na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má zriadené.

Hlavné mesto SR Bratislava zverejňuje vyššie uvedené zoznamy na **elektronickej úradnej tabuli** a na svojom **webovom sídle** na adrese : [www.bratislava.sk](http://www.bratislava.sk), v sekcii Úrad/Formuláre a tlačivá/reštituované byty/Zoznamy žiadateľov, ktorým bol poskytnutý nárok na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. Zoznamy sa pravidelne aktualizujú, raz mesačne. Vzhľadom na množstvo vydaných rozhodnutí, ktoré nadobúdajú právoplatnosť v rôznych termínoch, aktualizácia zoznamov v kratšom intervale by mohla viesť k nepresnostiam v poradovníku, ktoré sa snažíme eliminovať.

## 5. Závěrečné zhrnutie

**Celkový počet výpovedí :** 784

**Celkový počet žiadostí k dnešnému dňu :** 649

**Počet rozhodnutí :** 209

- Z toho priznaných nárokov : 148
- Z toho nepriznaných nárokov : 16
- Z toho zastavených konaní : 10
- Z toho prerušených : 35

Počet právoplatných rozhodnutí : 81

Stav je aktualizovaný k 1. 11. 2012

Na zákon č. 260/2011 Z. z. nadväzuje zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov, ktorý upravuje účel, rozsah a podmienky poskytovania dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov, technickej vybavenosti a pozemku pod budovu na bývanie s náhradnými bytmi pri poskytovaní bytovej náhrady. Týmto zákonom a najmä jeho vykonávacou vyhláškou sa bude riadiť postup pri získavaní dotácií zo štátneho rozpočtu.

**Žiadosť sa podáva každoročne od 15. januára do 28. februára. Písomnú žiadosť o poskytnutie dotácie podáva žiadateľ Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky prostredníctvom krajského stavebného úradu príslušného podľa miesta stavby.**

Úrad overí úplnosť náležitostí žiadosti, ktorými sú

- a) identifikačné údaje žiadateľa,
- b) údaje o stavbe,
- c) výpočet požadovanej výšky dotácie,
- d) súhlas žiadateľa so spracovaním a zverejňovaním údajov uvedených v žiadosti podľa osobitného predpisu,
- e) údaje o počte a izbovosti náhradných bytov v stavbe.

Vzhľadom na skutočnosť, že hlavné mesto SR Bratislava disponuje dostatočným množstvom právoplatných rozhodnutí, bolo by vhodné ustanoviť kompetentnú osobu (osoby) so skúsenosťami v oblasti získavania dotácií a grantov, ktorá by sa začala intenzívne venovať tejto problematike a pripravovať kvalifikované podklady, na ktorých základe by bolo možné čerpať prostriedky zo štátneho rozpočtu. V prípade, že prostriedky zo štátneho rozpočtu nebudú k dispozícii, celá časť financovania náhradných bytov zostane na rozpočte obce.