

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 29. 09. 2011

Informácia o novej právnej úprave týkajúcej sa povinností obcí pri riešení právneho postavenia nájomcov v reštituovaných domoch a domoch v podielovom spoluvlastníctve

Predkladateľ:

Viktor Stromček
riaditeľ magistrátu



Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Informáciu

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová
vedúca oddelenia správy nehnuteľností



Spracovateľ:

JUDr. Svetlana Komorová 
oddelenie správy nehnuteľností

NÁVRH UZNESENIA

Mestské zastupiteľstvo hlavného mesta SR Bratislavy po prerokovaní materiálu

b e r i e n a v e d o m i e

informáciu o zákone č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, ktorý nadobudol účinnosť dňa 15. 9. 2011.

Dňom 15. septembra 2011 vstupuje do účinnosti zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a dňom 1. septembra zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov. Táto nová právna úprava ktorá si kladie za cieľ vyriešiť disproporciu medzi právami a povinnosťami vlastníkov bytových domov, nájomcami bytov a obcami v súvislosti s tými bytovými domami, o ktorých to zákon ustanovuje. Zákon sa vzťahuje len na nájomcov, ktorým nájomný vzťah vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, a ktorý **ku dňu 15. septembra 2011 trvá** alebo na tých nájomcov, ktorý majú nájomný vzťah od tohto právneho titulu **odvodený**.

V zmysle citovaných ustanovení Občianskeho zákonníka sa právo osobného užívania bytu a právo užívania iných obytných miestností a miestností neslúžiacich na bývanie vzniknuté podľa dovtedajších predpisov, ktoré trvalo ku dňu 1. 1. 1992 zmenilo na nájom. Spoločné užívanie bytu a spoločné užívanie bytu manželmi sa zmenilo spoločný nájom. Osobné užívanie bytov slúžiacich na trvalé ubytovanie pracovníkov organizácie sa zmenilo na nájom služobného bytu, pokiaľ tieto byty spĺňali kritériá ustanovené zákonom pre služobné byty; pokiaľ tieto podmienky neboli splnené, zmenilo sa také osobné užívanie na nájom.

Z citovaných ustanovení zákona je zrejmé, že **zákon by sa nemal vzťahovať na tých nájomcov, ktorým nájomný vzťah vznikol po 1. 1. 1992** a nájomnú zmluvu s nimi uzatvorila napr. obec bez existencie predchádzajúceho užívacieho práva k bytu. Výnimku tvoria nájomcovia, ktorým nájom vznikol na základe práva prechodu nájmu alebo výmeny bytu, ktoré sú odvodené od nájmu vzniknutého podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka.

Popri okruhu nájomcov, zákon určuje aj typ nehnuteľností, na ktoré sa vzťahuje, špecifikuje práva a povinnosti vlastníkov domov vo vzťahu k nájomcom a obci, práva a povinnosti nájomcov bytov a široko sú koncipované povinnosti obcí najmä vo vzťahu k nájomcom ako aj ich práva a povinnosti voči štátu.

Povinnosti a práva obce

1. povinnosť evidovať a viesť zoznam kópií výpovedí nájmu bytu podľa jednotlivých prenajímateľov a podľa bytov

- prenajímateľ je povinný doručiť výpoveď nájmu bytu do vlastných rúk a kópiu doručiť obci, ktorá je povinná ju evidovať vyššie uvedenými spôsobmi. Vypovedať nájom bez uvedenia dôvodu má možnosť prenajímateľ do 31. marca 2012 (okrem bytov v domoch, o ktorých sa vedie súdne konanie), tzn., že evidenčná povinnosť obce môže teoreticky vzniknúť už dňom **15.9.2011**, keďže už od tohto dátumu je možné výpovede podávať.

2. povinnosť prijímať žiadosti žiadateľov

- zákon presne stanovuje kto a v akej lehote môže žiadosť podať a aké náležitosti musí obsahovať zapísať žiadateľa do zoznamu. Pre väčšinu žiadateľov je lehota na podanie žiadosti určená najneskôr do **30. septembra 2012**.

3. povinnosť preskúmať údaje žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb vrátane preskúmavania splnenia podmienky materiálnej bytovej núdze

- zákon presne špecifikuje spôsob, akým sa má žiadateľ o zápis do zoznamu uchádzať, ako aj náležitosti, ktoré má samotná žiadosť obsahovať. Obce sú povinné preskúmať údaje uvedené žiadateľmi v podanej žiadosti a to vrátane majetkových pomerov žiadateľov. Zákon síce stanovuje orgánom verejnej správy a právnickým osobám, ktoré z úradnej moci alebo vzhľadom na predmet

svojej činnosti vedú evidenciu fyzických osôb a ich majetku povinnosť poskytnúť obci bezodplatne súčinnosť pod hrozbou poriadkovej pokuty, napriek tomu sú možnosti obce úplne a kvalifikovane zistiť majetkové a osobné pomery žiadateľov, najmä objektívne posúdiť hodnotu ich majetku, obmedzené a technicky i časovo náročné.

4. povinnosť rozhodnúť o priznaní nároku na bytovú náhradu

- zákon stanovuje **90 dňovú lehotu** na rozhodnutie o nároku. Nepriznanie nároku sa má uskutočňovať formou rozhodnutia, rozhodovať o oprávnom prostriedku proti nemu je vecne príslušný rozhodovať súd. Zákon nešpecifikuje, ktorý súd je oprávnený vo veci konať, avšak s prihliadnutím na skutočnosť, že na konanie podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní, ide zrejme o krajský súd.

5. povinnosť zapísať žiadateľa do zoznamu žiadateľov

- do zoznamu bude zapísaný len ten, o koho nároku bolo kladne rozhodnuté právoplatným rozhodnutím.

6. povinnosť vydať žiadateľovi písomné potvrdenie o zápise s uvedením poradia zápisu v príslušnom zozname

- poradie zápisu je pre poskytnutie bytovej náhrady záväzná

7. povinnosť viesť zoznamy žiadateľov oddelene pre každý z náhradných nájomných bytov podľa § 5 ods. 6

- tzn. obec musí viesť osobitne zoznamy pre náhradné nájomné byty s jednou, dvoma, troma alebo štyrmi obytnými miestnosťami

8. povinnosť zverejniť zoznamy žiadateľov na webovom sídle a na úradnej tabuli

9. povinnosť rozhodnúť o zániku nároku

- ak žiadateľ prestane spĺňať podmienky nároku alebo ak vyjde najavo, že nárok bol priznaný na základe nepravdivých alebo neúplných údajov, obec rozhodne o zániku nároku. Prakticky sú však možnosti obce zistiť uvedené skutočnosti obmedzené. Zákon navyše výslovne nestanovuje, či aj voči takémuto rozhodnutiu je prípustné podať opravný prostriedok, prostredníctvom aplikácie analógie legis sa však možno domnievať, že je potrebné postupovať rovnako, ako je to v prípade nepriznania nároku.

10. povinnosť vyčiarknuť žiadateľa zo zoznamu

- zákon nešpecifikuje formu, akou sa má vyčiarknutie vykonať ani či je potrebné osobitne zverejňovať skutočnosť, že niektorý zo žiadateľov bol zo zoznamu vyčiarknutý, a teda sa mení poradie žiadateľov

11. povinnosť písomne oznámiť prenajímateľovi, že žiadateľ bol vyčiarknutý zo zoznamu

- nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu nie je povinný sa vysťahovať z bytu a byt vypratať, kým mu obec neposkytne bytovú náhradu. Ak nájomca nárok nemá, alebo ho stratil, môže prenajímateľ požadovať, aby byt vypratával do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia obce o zániku nároku.

12. povinnosť poskytnúť bytovú náhradu žiadateľovi, ktorý je zapísaný v zozname najneskôr do 31. decembra 2016 (s výnimkou prípadov, kde zatiaľ nebolo ukončené súdne konanie)

- právna úprava striktne vymedzuje, do kedy je obec povinná bytovú náhradu poskytnúť. Konečným dátumom je 31. 12. 2016, v prípadoch, kde nie sú skončené súdne konania je to do jedného, resp. do dvoch rokov od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu. Bytovú náhradu poskytne obec z bytov vo vlastníctve obce alebo náhradných nájomných obstaraných podľa zákona 261/2011 Z. z.

13. povinnosť odstrániť nedostatky bytovej náhrady, pre ktoré žiadateľ náhradu odmietol alebo poskytnúť novú bytovú náhradu

- obce sú povinné poskytnúť žiadateľom, ktorým vznikol nárok bytovú náhradu v súlade so zákonom. Ak žiadateľ náhradu odmietol z dôvodu, že nespĺňa všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, ak o takýto byt požiadal v žiadosti, v prípade, že nejde o byt s dostatočným počtom obytných miestností podľa ustanovení § 5 ods. 6 zákona alebo ak byt nie je v stave spôsobilom na riadne užívanie, je daná povinnosť

14. povinnosť zaplatiť každý mesiac prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového nájomného a regulovaného nájomného až do poskytnutia bytovej náhrady.

- v prípade, ak sa obci nepodarí zabezpečiť bytovú náhradu v zákonom stanovenom termíne, zákon preniesol celé bremeno kompenzácie straty vzniknutej z tejto skutočnosti na obec. Finančné prostriedky na splnenie tejto povinnosti budú zrejme obce povinné nájsť vo svojich rozpočtoch. Tzn. že nájomníci budú naďalej bývať v bytoch za nájomné, ktoré je nižšie ako trhové, prenajímatelia budú dostávať kompenzáciu, ktorú bude v plnom rozsahu znášať obec.

15. povinnosť poskytnúť nájomcovi úhradu nevyhnutných a preukázaných výdavkov spojených so sťahovaním najneskôr do 30 dní od poskytnutia bytovej náhrady

- tento výdavok taktiež nebude kompenzovateľný oproti štátnemu rozpočtu

16. povinnosť zaslať údaje o žiadateľoch vedených v zoznamoch Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR do 15. januára 2013, resp. bezodkladne po zapísaní do zoznamu žiadateľov (v prípadoch, kde stále prebieha súdne konanie)

17. povinnosť uzavrieť so žiadateľom písomnú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú

- zákon definuje presné náležitosti, ktoré musí nájomná zmluva obsahovať. Je umožnené v zmluve dojednať zloženie finančnej zábezpeky, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného. Obec nie je oprávnená od žiadateľa požadovať žiadne ďalšie plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním bytovej náhrady. Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na budovu na bývanie. Pre uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku bytovej náhrady.

18. povinnosť umožniť žiadateľovi pred podpisom nájomnej zmluvy prehliadku bytovej náhrady

19. právo vyžadovať bezodplatnú súčinnosť od orgánov verejnej správy a právnických osôb, ktoré z úradnej moci alebo vzhľadom na predmet svojej činnosti vedú evidenciu fyzických osôb a majetku pod hrozbou udelenia pokuty až do 331,- EUR

20. nárok požadovať dotácie zo štátneho rozpočtu na obstaranie náhradných nájomných bytov, pozemkov a súvisiacej technickej infraštruktúry

- na obstaranie náhradného bytu (pri jeho výstavbe alebo kúpe) možno získať dotáciu v rozsahu 100% oprávnených nákladov, najviac však 1 000 eur na 1m², čo pre Bratislavu zrejme nebude pokrývať vynaložené náklady, keď podľa informácií v tlači ceny za I. štvrťrok tohto roka v prepočte na m² bez DPH oscilovali medzi 1 700 eur na m² a 1 800 eur na m². Ak aj vezmeme do úvahy skutočnosť, že v Q1 2011 začali na na trh prichádzať projekty s priemernou cenou 1 550 eur na m², čo hladinu priemernej ceny mierne znížilo, ku konečným nákladom 1000 eur na 1m² zrejme nebude možné dospieť.

- na stavebné úpravy (pri ostatných budov na bývanie, nebytových budovách alebo pri úpravách nebytového priestoru, ktorými sa získa náhradný byt) možno získať dotáciu v rozsahu 100% oprávnených nákladov, maximálne do výšky 800 eur na 1 m² podlahovej plochy náhradného bytu

- na obstaranie technickej vybavenosti možno získať dotáciu max. do 900 eur na vodovodnú prípojku, max. do 1700 eur na kanalizačnú prípojku a čističku odpadových vôd a max. 900 eur na prípojku plynu.

- na obstaranie pozemku možno získať dotáciu max. v rozmedzí od 108 000 eur do 360 0000 eur podľa počtu obstarávaných bytov

Na poskytnutie dotácií musí obec preukázať splnenie celého radu podmienok a bude poskytovaná na základe písomnej žiadosti obsahujúcej zákonom stanovených náležitostí.

Vymedzenie niektorých pojmov

Materiálnou núdzou sa rozumie stav, keď nájomca a ani žiadna zo spoločne posudzovaných osôb nemá vlastný byt, nevlastní nehnuteľný majetok alebo hnutel'ný majetok v hodnote rovnajúcej sa alebo vyššej ako je trhová hodnota bytovej náhrady.

Vlastným bytom je 1. byt, ktorý má nájomca alebo niektorá zo spoločne posudzovaných osôb vo výlučnom vlastníctve alebo ktorý majú tieto osoby v podielovom spoluvlastníctve, bez vecného

bremena doživotného užívania inými osobami, bez nájmu na dobu neurčitú alebo bez nájmu na dobu určitú. 2. byt, ktorý je bytovou náhradou 3. byt, ktorý sa nachádza v príslušnom katastrálnom území, resp. v katastrálnom území Bratislavy a Košíc.

Bytovou náhradou je náhradný nájomný byt nachádzajúci sa v tej istej obci ako vypratávaný byt. Zákonnodarca stanovil, že za vypratávaný byt možno poskytnúť len jednu bytovú náhradu :

- a) pre **jednu** fyzickú osobu bytovú náhradu s **jednou obytnou miestnosťou** s max. výmerou **45 m²**
- b) pre **dve až tri** fyzické osoby bytovú náhradu s **dvomi obytnými miestnosťami** s max. výmerou **60 m²**
- c) pre **štyri až päť** fyzických osôb bytovú náhradu s **tromi obytnými miestnosťami** s max. výmerou **75 m²**
- d) pre **šesť a viac** fyzických osôb bytovú náhradu so **štyrmi obytnými miestnosťami** s max. výmerou **90 m²**.

Popri tom zákon obsahuje aj vymedzenie charakteristiky náhradných bytov, ktoré musia okrem obytných miestností obsahovať vstupný priestor, priestor na varenie, priestor na uskladnenie potravín a priestor na osobnú hygienu. Náhradné byty musia mať centrálnu alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte, priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo kuchynským kútom, priestor na varenie musí byť vybavený zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody, povrchová úprava stien v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie musí byť z keramických obkladov, v ostatných miestnostiach a v príslušenstve musia byť hladké omietky s dvojnásobným náterom disperznou bielou farbou, povrchová úprava podláh musí byť realizovaná v konečnom prevedení keramickou dlažbou, plávajúcou podlahou alebo podlahovou krytinou.

Deklarácia majetku je novým inštitútom, ktorý zákon zavádza pre účely preukázania majetkovej situácie žiadateľa a jej posúdenia. Deklarácií podlieha:

- a) nehnuteľný majetok
- b) hnutel'ný majetok (peňažné prostriedky, cenné papiere, práva a iné majetkové hodnoty okrem autorského práva a priemyselných práv, ktoré patria nájomcovi alebo spoločne posudzovaným osobám, ak súhrnná hodnota hnutel'ného majetku každého z nich je vyššia ako 20 000,- EUR.

Deklarácií podlieha aj majetok nadobudnutý po podaní žiadosti až do právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku

Záver

Zákonom č. 260/2011 Z. z. prechádza ťažisko zodpovednosti za nájomcov na obce, ktorým zákon určuje celý rad povinností a s nimi súvisiacu rozsiahlu administratívu. A hoci niektoré z nákladov na splnenie tejto povinnosti si možno v zmysle zákona 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných bytov čiastočne uplatniť voči štátu, splnenie všetkých povinností, ktoré týmto zákonom štát na obce preniesol bude pre obce a ich rozpočty predstavovať značnú finančnú záťaž. Pre naplnenie zákona a splnenie všetkých povinností je potrebné vytvoriť materiálno – technické a personálne zázemie, keďže agenda, ktorá sa k zákonu viaže, bude pri predpokladanom množstve niekoľkosto dotknutých občanov rozsiahla. Rovnako je potrebné vyhradiť v rozpočte finančné prostriedky, ktoré budú v jednotlivých rokoch pokrývať náklady na obstarávanie náhradných bytov, ich rekonštrukciu, na poskytnutie kompenzácie nákladov na sťahovanie žiadateľom, na poskytnutie kompenzácie nájomného nájomcom atď'.