

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa **27. 10. 2011**

Postup pri realizácii práv a povinností hlavného mesta SR Bratislavy vyplývajúcich zo zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom (ďalej len „zákon“) a základné podmienky potrebné na získanie nároku na poskytnutie dotácie zo štátneho rozpočtu podľa zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie nájomných bytov

Predkladateľ:

Viktor Stromček, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodovú správu
3. Manuál

Zodpovedný:

Ing. Mária Frindrichová, v. r.
vedúca oddelenia správy nehnuteľností

Spracovateľ:

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

kód uzn.

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

Postup pri realizácii práv a povinností hlavného mesta SR Bratislavy vyplývajúcich zo zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom (ďalej len „zákon“) a základné podmienky potrebné na získanie nároku na poskytnutie dotácie zo štátneho rozpočtu podľa zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie nájomných bytov.

Dôvodová správa

Dňom 15. septembra 2011 nadobudol účinnosť zákon č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a dňom 1. septembra 2011 zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

Účelom uvedených zákonov je zabezpečiť ochranu nájomcov v reštituovaných a privatizovaných bytoch, pričom obciam, nájomcom aj prenajímateľom vyplývajú z citovaných zákonov rôzne povinnosti, ktoré sú pomerne zložito formulované. Z uvedeného dôvodu bol vypracovaný zjednodušený manuál, v ktorom sú práva a povinnosti dotknutých subjektov zoradené v časovej následnosti s cieľom zabezpečiť lepšiu orientáciu v právnych predpisoch.

Zákon zavádza do praxe viacero nových inštitútov, ktoré nie sú jednoznačne definované, resp. ich legálne vymedzenie pripúšťa rôzny výklad. S cieľom predísť prípadným aplikačným problémom sme písomne kontaktovali gestora zákona, Ministerstvo spravodlivosti SR, a požiadali sme o bližšie vysvetlenie niektorých ustanovení zákona a taktiež plánujeme stretnutie so zástupcami sekcie výstavby a bytovej politiky Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR.

Príloha

Postup pri realizácii práv a povinností hlavného mesta SR Bratislavy vyplývajúcich zo zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom (ďalej len „zákon“) a základné podmienky potrebné na získanie nároku na poskytnutie dotácie zo štátneho rozpočtu podľa zákona č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie nájomných bytov.

OBSAH

1. Vymedzenie základných pojmov	3
1.1. Materiálna bytová núdza	3
1.2. Vlastný byt	3
1.3. Bytová náhrada.....	3
1.3.1 Vymedzenie izbovosti a rozlohy bytových náhrad	3
1.3.2. Technické požiadavky na bytovú náhradu	3
1.4. Deklarácia majetku.....	4
1. 5. Spoločne posudzované osoby.....	4
2. Evidencia výpovedí z nájmu	5
3. Prijímanie žiadostí.....	7
4. Konanie o poskytnutie bytovej náhrady	8
4. 1. Rozhodovanie o priznaní nároku.....	8
4. 2. Zánik nároku	9
5. Poskytnutie bytovej náhrady	10
5. 1. Možnosti a následky odmietnutia bytovej náhrady.....	10
6. Uzatvorenie nájomnej zmluvy	12
6.1. Náležitosti nájomnej zmluvy.....	12
6.2. Dohoda o finančnej zábezpeke.....	12
7. Uplatnenie nároku na poskytnutie dotácií zo štátneho rozpočtu	14
7.1. Účel dotácií	14
7. 2. Podmienky poskytnutia dotácie	14
7. 3. Spôsob preukazovania splnenia podmienok na poskytnutia dotácie.....	15
7. 4. Žiadosť o poskytnutie dotácie	15
7.4.1. Náležitosti žiadosti	15
7.4.2. Prílohy k žiadosti.....	15
7.4.3 Forma žiadosti	15
7.4.5. Zmluva o poskytnutí dotácie	16
8. Prehľad najdôležitejších termínov.....	17
8. 1. Termín podania výpovede	17
8. 2. Výpovedná lehota.....	17
8.3. Začiatok plynutia výpovednej doby	17
8.4. Termín oznámenia o budúcej výpovedi nájmu bytu	17
8.5. Termín na uplatnenie úhrady nevyhnutných a preukázaných výdavkov spojených so sťahovaním.....	17
8.6. Termín na podanie žiadosti	17
8.7. Lehota na rozhodnutie o žiadosti	17
8.8. Termín na poskytnutie bytovej náhrady.....	17
8.8. Termín na zaslanie údajov o žiadateľoch na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR	18
8. 9. Termín na podanie žiadosti o poskytnutie dotácie na krajský stavebný úrad	18

1. Vymedzenie základných pojmov

1.1. Materiálna bytová núdza

- stav, keď nájomca a ani žiadna zo spoločne posudzovaných osôb nemá vlastný byt, nevlastní nehnuteľný majetok alebo hnuťel'ný majetok v hodnote rovnajúcej sa alebo vyššej ako je trhov hodnota bytovej náhrady

1.2. Vlastn byt

- byt, ktor má nájomca alebo niektor zo spoločne posudzovaných osôb vo výlučnom vlastníctve alebo ktor majú tieto osoby v podielovom spoluvlastníctve, bez vecného bremena doživotného užívan inými osobami, bez nájmu na dobu neurčit alebo bez nájmu na dobu určit

- byt, ktor je bytovou náhradou

- byt, ktor sa nachádza v príslušnom katastrálnom území, resp. v katastrálnom území Bratislavy a Košíc.

1.3. Bytov náhrada

- nhradn njomn byt nachádzajúci sa v tej istej obci ako vypratvan byt. Za vypratvan byt možno poskytnúť len jednu bytov náhradu.

1.3.1 Vymedzenie izbovlosti a rozlohy bytových náhrad

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

1.3.2. Technické požiadavky na bytov náhradu

- okrem obytných miestnos musí bytov náhrada obsahovať vstupn priestor, priestor na varenie, priestor na uskladnenie potravín a priestor na osobn hygienu. Nhradn byty musia mať centln alebo diaľkov vykurovanie alebo elektrick alebo plynov vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte, priestor na osobn hygienu musí byť vybaven splachovacím zchodom a vanou alebo sprchovým kutom, priestor na varenie musí byť vybaven zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody, povrchov úprava stien v priestore na osobn hygienu a v priestore na varenie musí byť z keramických obkladov, v ostatných miestnosiach a v príslušenstve musia byť hladk omietky s dvojnásobným náterom disperznou bielou farbou, povrchov úprava podláh musí byť realizovaná v konečnom prevedení keramickou dlažbou, plávajúcou podlahou alebo podlahovou krytinou.

1.4. Deklarácia majetku

- prehlásenie žiadateľa a spolu posudzovaných osôb o majetkových pomeroch vydávané pre účely preukázania majetkovej situácie žiadateľa a jej posúdenia.

Deklarácií podlieha:

a) nehnuteľný majetok

b) hnutel'ny 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

1. 5. Spoločne posudzované osoby

- osoby žijúce v domácnosti s nájomcom v byte, a to:

- jeho potomkovia, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí ku dňu účinnosti tohto zákona žijú s nájomcom v domácnosti **aspoň tri roky**, počas ktorých tam boli prihlásení na trvalý pobyt alebo na prechodný pobyt, a nemajú vlastný byt ani iný byt v nájme,

- osoby, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona žijú v domácnosti s nájomcom **aspoň tri roky**, počas ktorých tam boli prihlásené na trvalý pobyt alebo na prechodný pobyt, starajú sa spoločne o domácnosť alebo sú na nájomcu odkázaní výživou a nemajú vlastný byt ani iný byt v nájme.

2. Evidencia výpovedí z nájmu

a) jednotliví prenajímatelia majú od 15. septembra 2011 do 31. marca 2012 zákonnú lehotu, v rámci ktorej môžu vypovedať nájom bez udania dôvodu. Výpovedná lehota je 12 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Príklad : Prenajímateľ doručil nájomcovi výpoveď dňa 15. októbra 2011. Výpovedná lehota tak začne plynúť dňom 1. novembra 2011 a uplynie 1. novembra 2012.

b) pri domoch, kde prebieha súdne konanie môže prenajímateľ vypovedať nájom bytu do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu o vydaní nehnuteľnosti, pričom výpovedná lehota je 6 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Príklad : Rozhodnutie o vydaní nehnuteľnosti nadobudne právoplatnosť dňa 28. februára 2012. Lehota na podanie výpovede z nájmu bytu uplynie najneskôr 28. apríla 2012. Ak prenajímateľ podá výpoveď napr. 12. marca 2012, výpovedná lehota začne plynúť dňa 1. apríla 2012 a uplynie 1. októbra 2012.

c) pri bytoch, o ktorých sa vedie súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu je postup rovnaký ako v prípade uvedenom pod písm. b)

Na doručovanie výpovede nájmu bytu sa vzťahujú ustanovenia § 46 Občianskeho súdneho poriadku, tzn. :

- adresátovi možno doručiť písomnosť v byte, v sídle (mieste podnikania), na pracovisku alebo kdekoľvek bude zastihnutý
- ak nebol adresát zastihnutý, hoci sa zdržuje v mieste doručenia, doručí sa inej dospeléj osobe bývajúcej v tom istom byte alebo v tom istom dome alebo zamestnanej na tom istom pracovisku, ak je ochotná obstarat' odovzdanie písomnosti. Ak nemožno ani takto doručiť, uloží sa písomnosť na pošte alebo na orgáne obce a adresát sa vhodným spôsobom vyzve, aby si písomnosť vyzdvihol. Písomnosť sa považuje za doručenú dňom, keď bola vrátená, i keď sa adresát o tom nedozvedel.
- ak sa podľa odseku 2 písomnosť odovzdá účastníkovi, ktorý má na veci protichodný záujem, je doručenie neúčinné.

Povinnosti prenajímateľa voči nájomcom :

- doručiť v prípadoch uvedených pod písm. a) nájomcovi výpoveď do vlastných rúk
- doručiť v prípadoch uvedených pod písm. b) a c) nájomcovi oznámenie o budúcej výpovedi do vlastných rúk do 31. marca 2012

Povinnosti prenajímateľa voči obci :

- doručiť v prípadoch uvedených pod písm. a) obci príslušnej na konanie o nároku kópiu výpovede nájmu bytu, ktorej prílohou bude doklad o tom, že ide o byt, na ktorý sa vzťahuje zákon č. 260/2011 Z. z.

- doručiť v prípadoch uvedených pod písm. b) a c) obci príslušnej na konanie o nároku najneskôr do 31. marca 2012 oznámenie o budúcej výpovedi, ktorého prílohou bude doklad o tom, že ide o byt, na ktorý sa vzťahuje zákon č. 260/2011 Z. z. a úradné potvrdenie zo súdneho spisu, že prebieha súdne konanie.

Povinnosti obce

- viesť zoznam doručených kópií

- pre účely evidencie v zmysle zákona 260/2011 Z. z. obec povinne zavedie v tomto štádiu

1. zoznam doručených kópií podľa jednotlivých prenajímateľov

2. zoznamy podľa jednotlivých typov bytov v nadväznosti na ustanovenie § 2 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z., vrátane zoznamu bytov, ktoré musia spĺňať osobitné podmienky na užívanie s prihliadnutím na špecifické potreby osôb s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie v prípade, že takáto požiadavka bude voči obci vznesená

3. už v tejto časti procesu by bolo vhodné zaviesť osobné spisy jednotlivých nájomcov, ktoré by obsahovali všetky listiny, ktoré sa k nim viažu a to pre účely posudzovania oprávnenosti nároku.

Povinnosti nájomcu :

- v tomto štádiu nemá nájomca ešte žiadne povinnosti, naopak, v prípade, ak mu bol priznaný nárok na bytovú náhradu nie je povinný z bytu sa vystáhnúť až kým mu adekvátnu náhradu obec neposkytne. Ostatné práva a povinnosti vyplývajúce z nájmu podliehajú príslušným ustanoveniam Občianskeho zákonníka.

3. Prijímanie žiadostí

Obec prijíma žiadosti o poskytnutie bytovej náhrady.

Povinnosti žiadateľov (nájomcov, resp. užívateľov bytov) :

- nájomca je povinný po doručení výpovede nájmu bytu od prenajímateľa najneskôr do **30. septembra 2012** doručiť žiadosť o poskytnutie bytovej náhrady obci, v ktorej sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať. Na žiadosti podané po lehote sa neprihliada, nedodržanie lehoty má za následok zánik nároku na poskytnutie bytovej náhrady.

Prílohou žiadosti je :

-kópia nájomnej zmluvy alebo iného dokladu, ktorý preukazuje právo nájmu
-deklarácia majetku a vyhlásenie nájomcu s spoločne posudzovaných osôb o úplnosti a pravdivosti uvedených údajov

- nájomca bytu v dome, o ktorý prebieha súdne konanie o jeho vydanie alebo súdne konanie o určenie vlastníctva a užívateľ takého bytu, ktorý je predmetom súdneho sporu o prechod nájmu bytu alebo výmenu bytu podajú predbežnú žiadosť o poskytnutie bytovej náhrady najneskôr **do dvoch mesiacov od doručenia výpovede z nájmu**. Na žiadosti podané po lehote sa neprihliada, nedodržanie lehoty má za následok zánik nároku na poskytnutie bytovej náhrady.

Prílohou predbežnej žiadosti je :

-kópia nájomnej zmluvy alebo iného dokladu, ktorý preukazuje právo nájmu

- žiadateľ je povinný na základe písomnej výzvy obce doplniť v určenej lehote ďalšie údaje a podklady týkajúce sa skutočností rozhodujúcich pre posúdenie nároku na poskytnutie bytovej náhrady, najmä doklady preukazujúce nadobudnutie a ocenenie majetku uvedeného v deklarácií. Lehota určená obcou nesmie byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy.

*Žiadosti a predbežné žiadosti sa podávajú podľa vzoru ustanoveného všeobecne záväzným právnym predpisom a obsahujú všetky náležitosti vymenované v § 8 zákona č. 260/2011 Z. z. **Vzor žiadosti a predbežnej žiadosti bude žiadateľom k dispozícii na pracovisku FRONT OFFICE/servis pre občana v budove Novej radnice, Primaciálne námestie č. 1 a na webovej stránke www.bratislava.sk.***

Deklarácia majetku sa podáva podľa vzoru ustanoveného všeobecne záväzným právnym predpisom a podlieha jej všetok majetok žiadateľov a spoločne posudzovaných osôb uvedený v § 6 zákona č. 260/2011 Z. z. a

Vzor deklarácie majetku bude žiadateľom k dispozícii na pracovisku FRONT OFFICE/servis pre občana v budove Novej radnice, Primaciálne námestie č. 1 a na webovej stránke www.bratislava.sk

Kontaktným pracoviskom pre poskytovanie informácií bude Oddelenie správy nehnuteľného majetku, t. č. 59356246, ktoré poverí vybraných pracovníkov, ktorí budú zabezpečovať styk so žiadateľmi.

V záujme transparentnosti a dôslednej evidencie obec vedie zoznam prijatých žiadostí. Kópia žiadosti (predbežnej žiadosti) a kópie všetkých príloh sa založia do osobného spisu žiadateľa.

4. Konanie o poskytnutie bytovej náhrady

Konanie sa začína **dňom podania žiadosti** obci.

Účastníkom konania je **žiadateľ**.

Na konanie sa vzťahuje zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok)

Povinnosti a práva obce :

- obec preskúma údaje žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb uvedené v žiadosti, najmä preskúma, či žiadateľ spĺňa podmienky materiálnej bytovej núdze. Obec má právo požadovať bezodplatne súčinnosť od orgánov verejnej správy a právnických osôb, ktoré z úradnej moci alebo vzhľadom na predmet svojej činnosti vedú evidenciu fyzických osôb a ich majetku a prislúcha jej právo uložiť právnickej osobe odmietajúcej poskytnutie súčinnosti poriadkovú pokutu do 331,- Eur, a to aj opakovane. Poriadková pokuta je príjmom obce.

4. 1. Rozhodovanie o priznaní nároku

Druhy rozhodnutí :

a) obec vydá rozhodnutie **o prerušení konania** v prípade má žiadosť nedostatky, na odstránenie ktorých obec žiadateľa vyzve. Proti rozhodnutiu o prerušení konania sa nemožno odvolať

b) obec **vydá rozhodnutie o priznaní nároku**, ak žiadateľ spĺňa podmienky na poskytnutie bytovej náhrady. Rozhodnutie musí okrem iného obsahovať aj poučenie podľa § 6 ods. 3 zákona č. 260/2011 Z. z. Proti rozhodnutiu o priznaní nároku je prípustný opravný prostriedok, o ktorom rozhoduje súd

c) obec **vydá rozhodnutie o nepriznaní nároku**, ak žiadateľ nespĺňa podmienky na poskytnutie bytovej náhrady. Proti rozhodnutiu o priznaní nároku je prípustné odvolanie, o ktorom rozhoduje súd

Povinnosti obce

- obec je povinná rozhodnúť o žiadosti v lehote **90 dní** od jej doručenia za predpokladu, že žiadosť je úplná a obsahuje všetky náležitosti vyžadované zákonom.

- obec je povinná zaslať kópiu rozhodnutia prenajímateľovi

- obec zapíše na základe právoplatného rozhodnutia o priznaní nároku žiadateľa do zoznamu a vydá žiadateľovi písomné potvrdenie o zápise s uvedením poradia zápisu v príslušnom zozname, pričom poradie zápisu je pre poskytnutie bytovej náhrady záväzné

- obec má povinnosť viesť zoznamy žiadateľov oddelene pre každý z náhradných nájomných bytov podľa § 5 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z. z.

- zoznamy žiadateľov sú verejné a obec má povinnosť zverejniť ich na úradnej tabuli a na webovom sídle

- obec zašle údaje o žiadateľoch vedených v zoznamoch podľa § 9 ods. 8 zákona Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky **do 15. januára 2013**; údaje o žiadateľoch podľa § 2 ods. 1 písm. c) a ods. 3 zákona obec zašle ministerstvu bezodkladne po ich zapísaní do zoznamu žiadateľov.

4. 2. Zánik nároku

- obec rozhodne *o zániku nároku* na bytovú náhradu ak

a) do poskytnutia bytovej náhrady žiadateľ prestane spĺňať podmienky nároku na poskytnutie bytovej náhrady alebo

b) vyjde najavo, že nárok na poskytnutie bytovej náhrady sa žiadateľovi priznal na základe nepravdivých alebo neúplných údajov; neprihliada sa na zrejmé nesprávnosti, ktoré nemajú vplyv na posudzovanie materiálnej bytovej núdze. Proti rozhodnutiu o zániku nároku je prípustné odvolanie, o ktorom rozhoduje súd.

Povinnosti obce

- obec vyčiarkne žiadateľa zo zoznamu žiadateľov ak nárok na bytovú náhradu zanikol

- obec písomne oznámi túto skutočnosť prenajímateľovi.

Povinnosti žiadateľa

- žiadateľ je povinný vypratať byt, ktorý je bytovou náhradou, do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia obce o zániku nároku na bytovú náhradu

5. Poskytnutie bytovej náhrady

Povinnosti obce

- obec je povinná poskytnúť z bytov vo vlastníctve obce alebo náhradných nájomných bytov obstaraných podľa osobitného predpisu bytovú náhradu žiadateľovi, ktorý je zapísaný v zozname **najneskôr do 31. decembra 2016**

- nárok na bytovú náhradu má len nájomca bytu podľa § 2 ods. 1 zákona, ktorý požiada o bytovú náhradu podľa § 7 zákona a ktorý je v materiálnej bytovej núdzi

- v prípade, ak súdne konanie podľa § 2 ods. 1 písm. c) alebo súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu podľa § 3 ods. 3 zákona č. 260/2011 Z. z. právoplatne skončí do 31. decembra 2016, obec poskytne bytovú náhradu v lehote **do 31. decembra 2016**, najneskôr však

a) **do jedného roka od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu**, ak prenajímateľ doručil obci oznámenie o budúcej výpovedi

b) **do dvoch rokov od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu.**

- v prípade, ak sa súdne konanie podľa § 2 ods. 1 písm. c) alebo súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu podľa § 3 ods. 3 zákona č. 260/2011 Z. z. právoplatne skončí **po 31. decembri 2016**, obec poskytne bytovú náhradu

a) **do jedného roka od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu**, ak prenajímateľ doručil obci oznámenie o budúcej výpovedi alebo

b) **do dvoch rokov od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu.**

- ak obec neposkytne bytovú náhradu tak, ako je vyššie uvedené, každý mesiac zaplatí prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného podľa § 4 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z. z. až do poskytnutia bytovej náhrady; povinnosť žiadateľa platiť nájomné tým nie je dotknutá. Tento nárok si uplatní prenajímateľ od obce písomnou žiadosťou; prílohou žiadosti sú podklady preukazujúce odôvodnenosť výšky nároku

- obec je povinná nájomcovi a spoločne posudzovaným osobám, ktorým bola poskytnutá bytová náhrada uhradiť nevyhnutné a preukázané výdavky spojených so sťahovaním. Tieto výdavky uhradza obec, v ktorej katastrálnom území sa nachádza vypratávaný byt, a možno si ich uplatniť do 30 dní od poskytnutia bytovej náhrady.

5. 1. Možnosti a následky odmietnutia bytovej náhrady

- poskytnutú bytovú náhradu môže žiadateľ odmietnuť, ak

a) nespĺňa všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie podľa osobitného predpisu a žiadateľ o poskytnutie takej bytovej náhrady obec požiadal v žiadosti,

b) nemá dostatočný počet obytných miestností v súlade s § 5 ods. 6,

c) nie je v stave spôsobilom na jej riadne užívanie a neumožňuje plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu

d) z iných dôvodov

Povinnosti obce

- ak žiadateľ odmietne poskytnutú bytovú náhradu z dôvodov uvedených pod písm. **a), b), c)**, obec má povinnosť odstrániť nedostatky, pre ktoré žiadateľ odmietol bytovú náhradu, alebo poskytne žiadateľovi vyhovujúcu bytovú náhradu.

- ak žiadateľ odmietne poskytnutú bytovú náhradu z iných dôvodov, ako sú uvedené pod písm. a), b), c), je povinný vypratať byt, ktorý je bytovou náhradou, do dvoch mesiacov od

Poznámka : toto ustanovenie je založené na predpoklade, že žiadateľ odmietne bytovú náhradu až potom, čo sa do bytu nasťahuje, a to bez relevantného dôvodu. Toto odmietnutie pritom spôsobí len ten následok, že žiadateľ bude musieť byt vypratať. Obci sa v tomto prípade nepripisujú vo vzťahu k žiadateľovi už žiadne ďalšie povinnosti. Zákon však o samotnom zániku nároku v prípade bezdôvodného odmietnutia bytovej náhrady výslovne nehovorí.

6. Uzatvorenie nájomnej zmluvy

- obec je povinná uzatvoriť so žiadateľom, ktorému poskytne bytovú náhradu nájomnú na dobu neurčitú, ktorá musí mať písomnú formu.
- na nájomnú zmluvu uzatvorenú podľa tohto zákona a na práva a povinnosti, ktoré vznikli na základe nájomnej zmluvy, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak v zákone nie je uvedené inak
- nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na budovu na bývanie.
- pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku bytovej náhrady.

6.1. Náležitosti nájomnej zmluvy

Nájomná zmluva obsahuje najmä :

- identifikačné údaje prenajímateľa a nájomcu,
- zoznam osôb tvoriacich spoločne domácnosť nájomcu,
- údaje o predmete nájmu,
- začiatok nájmu,
- dobu nájmu,
- výšku mesačného nájomného (nájomné v byte, ktorý je bytovou náhradou, upravujú cenové predpisy)
- výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytovej náhrady a spôsob jej výpočtu (obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nie je oprávnená od nájomcu požadovať iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním bytovej náhrady),
- opis stavu bytovej náhrady a opis jej príslušenstva,
- identifikáciu a opis stavu elektromeru, plynomeru a vodomeru,
- podrobné podmienky pre uskutočňovanie zmien stavu a vybavenia bytovej náhrady,
- podmienky skončenia nájmu,
- predkupné právo nájomcu podľa § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Poznámka : ustanovenie § 16 zákona č. 182/1993 Z. z. obsahuje len povinnosť vlastníka domu, ak sa rozhodne byty predávať, previesť ich do vlastníctva len ich nájomcom, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Nie je v ňom však obsiahnutá povinnosť byt nájomcovi na jeho požiadanie previesť do vlastníctva.

6.2. Dohoda o finančnej zábezpeke

Finančná zábezpeka slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytovej náhrady a odstránenia jej neprimeraného opotrebovania a poškodenia. Finančnú zábezpeku za užívanie bytovej náhrady vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke alebo pobočke zahraničnej banky.

Dohoda o finančnej zábezpeke môže byť obsahom nájomnej zmluvy, pričom :

- výška finančnej zábezpeky nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného
- lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy

- ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bez zbytočného odkladu vrátiť
- po skončení nájmu bytu vráti obec finančnú zábezpeku nájomcovi do 30 dní zníženú o sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi a o náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu.

7. Uplatnenie nároku na poskytnutie dotácií zo štátneho rozpočtu

Obec, ktorá vedie zoznamy žiadateľov, má nárok na poskytnutie dotácií zo štátneho rozpočtu na obstaranie náhradných nájomných bytov, obstaranie pozemkov a súvisiacej technickej vybavenosti podľa počtu evidovaných žiadateľov okrem žiadateľov, ktorým bude poskytnutá bytová náhrada z bytov vo vlastníctve obce. Rozsah a podmienky poskytovania dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov, obstaranie pozemkov a súvisiacej technickej vybavenosti ustanovuje osobitný predpis – zákon 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

7.1. Účel dotácií

- dotácie sa poskytujú na financovanie obstarania :

a) náhradného bytu

- výstavbu náhradného bytu v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- výstavbu náhradného bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou v bytovom dome, v polyfunkčnom dome, v rodinnom dome alebo v nebytovej budove,
- stavebné úpravy ostatných budov na bývanie, nebytových budov alebo stavebné úpravy nebytového priestoru, ktorými sa získa náhradný byt,
- kúpu náhradného bytu v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- kúpu a dokončenie rozostavaného náhradného bytu v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- kúpu a rekonštrukciu náhradného bytu v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome,
- kúpu nebytového priestoru a jeho rekonštrukciu, ktorou sa získa náhradný byt.

b) technickej vybavenosti, ktorou je :

- vodovodná prípojka a verejný vodovod,
- kanalizačná prípojka a verejná kanalizácia vrátane čistiarne odpadových vôd,
- prípojka elektrickej energie,
- prípojka plynu alebo
- miestna komunikácia vrátane verejného osvetlenia a odstavných plôch (ďalej len „miestna komunikácia“),

c) pozemku

7.2. Podmienky poskytnutia dotácie

- žiadateľom o poskytnutie dotácie podľa je **obec**, ktorá dotáciu dostane za podmienky že:
- preukáže, že obstarávaním náhradných bytov zabezpečuje plnenie povinnosti vyplývajúcej zo zákona 260/2011 Z. z.
- prenajme náhradné byty len nájomcom podľa zákona 260/2011 Z. z.
- neprevedie vlastnícke právo k náhradnému bytu okrem nájomcu na inú osobu, nezriadi ani inej osobe neumožní zriadiť k bytu záložné právo alebo vecné bremeno, nepoužije náhradný byt na iný účel ako na bývanie a neprevedie náhradný byt ako vklad do obchodnej spoločnosti,
- pri realizácii zabezpečí na stavbe dohľad odborným technickým dozorom, ktorý vykonáva fyzická osoba oprávnená vykonávať stavebný dozor podľa osobitného predpisu, ktorá nemá zmluvný vzťah, pracovnoprávny vzťah a ani iný obdobný vzťah so zhotoviteľom stavby,
- súčasne s kolaudačným rozhodnutím predloží ministerstvu záverečné technicko-ekonomické hodnotenie stavby (ktorého obsah stanoví všeobecne záväzný právny predpis vydaný

- ministerstvom) s menným zoznamom nájomcov a členov, ktorí žijú spoločne v domácnosti jednotlivých bytov,
- preukáže oprávnenosť nákladov zákonom stanoveným spôsobom

7. 3. Spôsob preukazovania splnenia podmienok na poskytnutie dotácie

- rozhodnutím o priznaní nároku na bytovú náhradu, ktorou sa preukáže, že ide o obstaranie bytovej náhrady za účelom splnenia povinnosti vyplývajúcej zo zákona č. 260/2011 Z. z.
- kópiou nájomnej zmluvy, ktorou sa preukáže splnenie povinnosti uzavrieť nájomnú zmluvu len s nájomcom podľa zákona č. 260/2011 Z. z.
- dokladom o zabezpečení odborného technického dozoru

7. 4. Žiadosť o poskytnutie dotácie

- žiadosť o poskytnutie dotácie podáva **obec** Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja (ďalej len „ministerstvo“) prostredníctvom krajského stavebného úradu príslušného podľa miesta stavby (ďalej len „úrad“). Ak obstaranie náhradných bytov podmieňuje aj obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti a pozemku, predloží žiadateľ súčasne so žiadosťou o poskytnutie dotácie na obstaranie náhradných bytov aj žiadosť o poskytnutie dotácie na obstaranie technickej vybavenosti a pozemku; to neplatí, ak žiadateľ vyhlási, že obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti a pozemku zabezpečí bez dotácie podľa tohto zákona.
- žiadosti, ktoré splnili podmienky na poskytnutie dotácie, zaradí úrad v zozname žiadostí podľa dátumu ich doručenia.
- žiadosti, ktoré splnili podmienky na poskytnutie dotácie, ale boli nad výšku limitu určeného ministerstvom, si úrad ponechá v evidencii a bude ich posudzovať v nasledujúcom kalendárnom roku.
- žiadosti, ktoré nespĺnili podmienky na poskytnutie dotácie, vráti úrad žiadateľovi každoročne do 30. apríla. Vrátenie žiadosti je preskúmateľné ministerstvom.

7.4.1. Náležitosti žiadosti

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

7.4.2. Prílohy k žiadosti

- doklady, ktoré preukazujú splnenie podmienok ustanovených týmto zákonom, ktoré ustanoví ministerstvo opatrením vydaným v Zbierke zákonov Slovenskej republiky. Doklady sa prikladajú v origináli alebo ako úradne osvedčené kópie.

7.4.3 Forma žiadosti

- žiadosť sa podáva písomne na tlačive, ktorého vzor ustanoví ministerstvo opatrením vydaným v Zbierke zákonov Slovenskej republiky.

7.4.4. Termín na podanie žiadosti

- žiadosť sa úradu podáva každoročne **od 15. januára do 28. februára.**

7.4.5. Zmluva o poskytnutí dotácie

-dotáciu poskytuje ministerstvo na základe zmluvy uzavretej medzi žiadateľom a ministerstvom, ktorá musí obsahovať obsahuje najmä :

- údaje o zmluvných stranách,
- údaje o stavbe,
- výšku poskytnutej dotácie a podmienky jej čerpania,
- spôsob plnenia záväzkov zmluvných strán,
- spôsob použitia dotácie podľa osobitného predpisu,
- spôsob nakladania s náhradnými bytmi financovanými podľa tohto zákona,
- údaje o počte a izbovosti náhradných bytov v stavbe.

8. Prehľad najdôležitejších termínov

8. 1. Termín podania výpovede

- a) pri výpovediach daných podľa § 2 ods. 1 písm. a), b) d) a e) zákona najneskôr **do 31. marca 2012**
- b) pri výpovediach daných podľa § 2 ods. 1 písm. c) zákona do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu o vydaní nehnuteľnosti
- c) pri nájme bytu podľa § 2 ods. 1. o ktorom sa vedie súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu

8. 2. Výpovedná lehota

- v prípadoch uvedených pod 8. 1. písm. a) **12 mesiacov**
- v prípadoch uvedených pod 8. 1. písm. b) **6 mesiacov**
- v prípadoch uvedených pod 8. 1. písm. c) **6 mesiacov**

8.3. Začiatok plynutia výpovednej doby

- vo všetkých prípadoch začína výpovedná doba plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď

8.4. Termín oznámenia o budúcej výpovedi nájmu bytu

- najneskôr **do 31. marca 2012**

8.5. Termín na uplatnenie úhrady nevyhnutných a preukázaných výdavkov spojených so sťahovaním

- najneskôr **do 30 dní** od poskytnutia bytovej náhrady

8.6. Termín na podanie žiadosti

- žiadosť o poskytnutie bytovej náhrady musí byť podaná najneskôr **do 30. septembra 2012**
- žiadateľ, ktorý je nájomcom bytu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. c) zákona podá výpoveď **do 2 mesiacov od doručenia výpovede nájmu bytu**
- žiadateľ, ktorý užíva byt uvedený v §2 ods. 1 písm. a), b), d) a e) a ktorý je predmetom súdneho sporu o prechod nájmu bytu alebo výmene bytu, podá žiadosť **do 2 mesiacov od doručenia výpovede nájmu bytu**

8.7. Lehota na rozhodnutie o žiadosti

- obec je povinná rozhodnúť v lehote **90 dní** odo dňa, ako jej bola doručená žiadosť obsahujúca všetky zákonom vyžadované náležitosti.

8.8. Termín na poskytnutie bytovej náhrady

- obec je povinná poskytnúť bytovú náhradu najneskôr **do 31. decembra 2016**

- v prípade, ak súdne konanie podľa § 2 ods. 1 písm. c) alebo súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu podľa § 3 ods. 3 zákona č. 260/2011 Z. z. právoplatne skončí do 31. decembra 2016, obec poskytne bytovú náhradu v lehote **do 31. decembra 2016**, najneskôr však

a) **do jedného roka od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu**, ak prenajímateľ doručil obci oznámenie o budúcej výpovedi

b) **do dvoch rokov od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu**.
- v prípade, ak sa súdne konanie podľa § 2 ods. 1 písm. c) alebo súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu podľa § 3 ods. 3 zákona č. 260/2011 Z. z. právoplatne skončí **po 31. decembri 2016**, obec poskytne bytovú náhradu

a) **do jedného roka od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu**, ak prenajímateľ doručil obci oznámenie o budúcej výpovedi alebo

b) **do dvoch rokov od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu**.

8.8. Termín na zaslanie údajov o žiadateľoch na Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR

- do 15. januára 2013

8.9. Termín na podanie žiadosti o poskytnutie dotácie na krajský stavebný úrad

- každoročne od 15. januára do 28. februára