

PRÍRUČKA PRE SAMOSRÁVY

Odporúčania pre samosprávu pri výbere nájomcov a pridelovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie



MINISTERSTVO
DOPRAVY
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

ÚVOD

Vláda SR schválila svojím uznesením č. 728 zo dňa 8. decembra 2021 „*Bytovú politiku Slovenskej republiky do roku 2030*“ ako rámcový dokument štátu pre oblasť bývania.

Dlhodobým cieľom štátnej bytovej politiky je postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania tak, aby bolo pre obyvateľstvo dostupné a aby si každá domácnosť mohla zabezpečiť primerané bývanie. V každej spoločnosti však existujú skupiny obyvateľov, ktoré vzhľadom na charakter bytu ako tovaru nie sú schopné si samé obstaráť primerané bývanie. V súlade s princípom solidarity je potrebné týmto skupinám obyvateľov pomôcť aj prostredníctvom intervencií štátu na trhu s bývaním.

Riešenie podmienok bývania zraniteľných skupín je aj predmetom podpory verejného nájomného bývania (určeného na sociálne bývanie). Z aplikačnej praxe a zistení Ministerstva dopravy SR (ďalej len „MD SR“) ako gestora bytovej politiky vyplýva, že niektoré samosprávy majú nesprávne nastavené kritériá na pridelovanie nájomných bytov. V praxi je to spôsobené tým, že samospráva

- nemá vopred presne kvantifikované životné situácie ľudí, ktorým by dokázala poskytnúť nájomné byty a
- pravidlá pridelovania bytov obsahujú podmienky, ktoré sú pre týchto ľudí buď z hľadiska výšky nájmu nedosiahnuteľné, alebo samosprávy stanovujú kritériá, ktoré sú dodatočnými bariérami efektívneho využívania nájomných bytov.

S cieľom predchádzania bytovej deprivácii zraniteľných skupín a zvyšovania dostupnosti sociálneho bývania týmto skupinám bola v bode B.6. uznesenia vlády SR č. 728/2021 MD SR v spolupráci s Ministerstvom práce, sociálnych vecí a rodiny SR, Úradom splnomocnenca vlády SR pre rómske komunity, Združením miest a obcí SR a Úniou miest Slovenska uložená úloha „*vypracovať odporúčania (metodiku) pre samosprávy pri výbere nájomcov a pridelovaní nájomných bytov určených na sociálne bývanie*“.

Bývanie a jeho dostupnosť je dôležitou súčasťou rozvoja každého spoločenstva. Rozhodnutia samosprávy v tejto oblasti musia brať do úvahy veľké množstvo faktorov a majú dlhodobý vplyv na jej rozvoj. Charakteristickým znakom súčasného prostredia je výrazný rozdiel v situácii bývania v jednotlivých obciach a preto je obtiažne navrhnúť postup, ktorý by vyhovoval všetkým. Rovnaká situácia je aj z pohľadu zraniteľných skupín a ich individuálnych potrieb.

Táto príručka ponúka samospráve návod, ako pristupovať k tvorbe miestnej bytovej politiky. Je dôležité, aby práve samosprávy strategicky a dlhodobo plánovali a rozvíjali lokálny trh bývania, ktorý zohľadňuje reálne potreby obyvateľov a ponúka primerané a udržateľné riešenia. Súčasne je cieľom tejto príručky prispieť k postupnému zjednocovaniu praxe samosprávy v oblasti poskytovania nájomného bývania.

1. ODPORÚČANIA PRE TVORBU MIESTNEJ BYTOVEJ POLITIKY

Pôsobnosť v oblasti bývania je tradične rozdelená medzi verejný sektor (štát, obce a vyššie územné celky), súkromný sektor a občana. Štát zohráva naďalej dôležitú úlohu, ktorá spočíva najmä vo formulovaní bytovej politiky na národnej úrovni a tvorbu vhodného legislatívneho, inštitucionálneho a ekonomického prostredia na jej realizáciu.

Decentralizácia so sebou priniesla posilnenie vplyvu samosprávnych orgánov v rozhodovaní, čím sa významnou mierou posilnila nielen samosprávna funkcia, ale aj zodpovednosť jednotlivých samospráv za rôzne oblasti, rozvoj bývania nevyvímajúc. V SR má územná samospráva dve úrovne - obec a vyšší územný celok (ďalej len „VÚC“). Obce ako orgány miestnej samosprávy sú najbližšie k obyvateľovi. Základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je podľa zákona Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 369/1990 Zb.“) starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov.

Ako konštatuje „Bytová politika Slovenskej republiky do roku 2030¹“ prekážkami efektívneho napĺňania cieľov bytovej politiky na miestnej úrovni je nedostatočná aktivita samospráv pri zabezpečovaní bývania obyvateľom, absencia alebo len formálna absencia lokálnych bytových politík, minimálne zapojenie VÚC do riešenia problematiky bývania, neefektívna pozemková politika na úrovni samosprávy a nízka miera spolupráce na lokálnej úrovni so súkromným a mimovládny sektorom v oblasti bývania.

V praxi krajín s rozvinutým nájomným sektorom je pritom štandardom, že sú to práve samosprávy, ktoré zohrávajú úlohu aktívneho hráča v oblasti rozvoja bývania na svojom území. Aj v prípade Slovenska je nevyhnutné, aby sa v tejto oblasti angažovala samospráva najmä na miestnej úrovni – obcí a miest, a to predovšetkým preto, že na jej úrovni sú najvýraznejšie a rovnako najlepšie riešiteľné špecifické problémy územia.

Každá obec by mala využívať všetky dostupné plánovacie nástroje v oblasti strategického, územného a ekonomického (finančného) plánovania tak, aby bola nielen schopná efektívne koordinovať svoju správu, ale taktiež aby bola schopná vytvárať ďalšie špecifické programy, ktoré umožnia jej ďalší rozvoj. Je pravdou, že na takmer každú verejnú politiku môžu samosprávy schváliť svoj vlastný lokálny dokument, čo z hľadiska rozsahu pridelených kompetencií však nie je účelné.

Rozvoj funkčného systému bývania je determinovaný množstvom faktorov. Kľúčovými sú vonkajšie podmienky, jasne definované želateľné rozvojové zámery a existencia inštitucionálneho rámca pre ich naplnenie. Jednou z významných úloh samosprávy je vytvárať pre rozvoj bývania priaznivé podmienky. Obce na to majú viacero formálnych nástrojov – základnými sú územný plán a program hospodárskeho a sociálneho rozvoja (PHSR).

¹Dostupná online: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/dokumenty/koncepcie>

Z pohľadu MD SR má však špecifické postavenie práve miestna bytová politika, nakoľko správne fungujúca funkcia sídla v oblasti bývania má pozitívny vplyv aj na ďalšie funkcie obce. Je preto účelné a vhodné, aby predovšetkým väčšie obce a mestá mali kvalitne spracované dokumenty miestnej bytovej politiky vo forme samostatného a osobitného materiálu.

Z metodického hľadiska je tvorba koncepcií a politík cyklický proces, ktorý zahŕňa tieto fázy: príprava, prijatie obecným (mestským) zastupiteľstvom, realizácia v spolupráci so súkromným sektorom, vyhodnotenie účinnosti, aktualizácia, resp. úprava koncepcie podľa aktuálnych potrieb.

Pri formulovaní miestnej bytovej politiky je potrebné v prípravnej fáze definovať aj jej vzťah k iným rozvojovým dokumentom obce (územný plán sídla a VÚC, programy hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja, sociálna politika sídla a pod.).

Z hľadiska obsahovej štruktúry musí byť akýkoľvek koncepčný materiál členený na analýzu súčasného stavu, prognózu ďalšieho vývoja, formuláciu cieľov a z nich vyplývajúcich konkrétnych úloh, ako aj opatrení potrebných na uskutočnenie cieľov jednotlivými účastníkmi procesu.

Odporúčaná štruktúra koncepcie bytovej politiky²:

1. Analytická časť:

- 1.1 Analýza súčasného stavu
- 1.2 Prognóza budúceho vývoja
- 1.3 SWOT analýza
- 1.4 Zhrnutie analýz, vytipovanie základných okruhov problémov k riešeniu

2. Koncepčná (návrhová) časť - tvorby strategického dokumentu:

- 2.1 Vízia
- 2.2 Strategická časť
- 2.3 Návrh cieľov a opatrení
- 2.4 Plán implementácie
- 2.5 Vyhodnocovanie a aktualizácia.

Nezávisle od štruktúry dokumentu by sa miestna bytová politika mala jednoznačne zamerať na dôkladné zmapovanie situácie v obci z hľadiska existujúceho bytového fondu, dostupných pozemkov a cieľových skupín bytovej politiky. Navrhnúť dlhodobé a strednodobé ciele (5 rokov) obce v oblasti starostlivosti o existujúci bytový fond vo vlastníctve obce, výstavby resp. obstarávania nových bytov, získavania pozemkov vhodných na výstavbu bytov (vytváranie pozemkového fondu), rozvoja infraštruktúry a pomoci zraniteľným skupinám.

² Podoba dokumentu ani jeho náplň nie je stanovená žiadnym predpisom, je na rozhodnutí obce, ako bude výsledný dokument vyzerať.

2. PRAVIDLÁ PRE PRIDEĽOVANIE NÁJOMNÝCH BYTOV URČENÝCH NA SOCIÁLNE BÝVANIE

Obce ani VÚC ako subjekty verejnej moci nemajú upravenú povinnosť mať spracované a vydané pravidlá pre pridelovanie nájomných bytov. Z hľadiska transparentnosti by však samospráva, ktorá vlastní nájomné byty a prenajíma ich, mala mať jasne stanovené pravidlá ich pridelovania, ktoré sú verejne dostupné všetkým.

Vo všeobecnosti by si pravidlá mali obce stanoviť na celý svoj bytový fond. Ten v súčasnosti zahŕňa rôzne typy bytov, ktoré sa líšia podmienkami, za ktorých je ich možné prenajímať. Vo vlastníctve obcí sa nachádzajú:

- „pôvodné“ byty obstarané väčšinou pred rokom 1990 a v rámci transformácie bytového fondu boli prevedené z vlastníctva štátu do vlastníctva obce;
- služobné byty, resp. byty osobitného určenia³;
- nájomné byty obstarané z dotácií MD SR (a jeho právnych predchodcov) po roku 2000 a/alebo z úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“) alebo
- byty obstarané s použitím vlastných zdrojov alebo iných podporných schém (napr. aj v rámci výziev z Európskych investičných a štrukturálnych fondov).

Nasledujúce odporúčania sa však prioritne venujú pravidlám pridelovania nájomných bytov určených na sociálne bývanie, zjednodušene najmä tým, ktoré boli obstarané z dotácií MD SR a úveru zo ŠFRB.

Z kontrolnej praxe MD SR vyplýva, že obce pri nastavovaní pravidiel v mnohých prípadoch opakujú nedostatky, ktoré na jednej strane môžu vyplývať z meniacej sa právnej úpravy, ale častokrát aj z neexistencie vlastnej stratégie v bývaní. V rámci stanovených pravidiel obcí nie je možné konštatovať, že sú vyslovené zlé alebo dobré. Samosprávy pri ich tvorbe vychádzajú zo svojich skúseností alebo praxe iných obcí, výnimku tvoria len tie, ktoré sú priamo v rozpore s legislatívou. Pri stanovovaní pravidiel by obce mali vychádzať zo svojich špecifických potrieb na trhu s bývaním. Nasledujúce odporúčania tvoria rámec toho, čo by pravidlá pridelovania mali obsahovať a ktorým oblastiam by sa z pohľadu MD SR obce mali vyhnúť.

2.1. Tvorba pravidiel pre pridelovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie

Vzhľadom na fakt, že samosprávy nemajú žiadnym zákonom uloženú povinnosť tvoriť pravidlá pre pridelovanie nájomných bytov, nie je ani v praxi ustálená forma, akú by tieto pravidlá mali mať⁴. Najbližším právnym predpisom, ktorý je analogicky možné použiť, je zákon č. 138/1990 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov⁵,

³ Podľa zákona č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami v znení neskorších predpisov.

⁴ Výnimkou je možnosť obce a VÚC podľa §22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov ustanoviť si okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov *hodných osobitného zreteľa*. Okruh osôb musí byť stanovený vo *všeobecne záväznom nariadení*.

⁵ Resp. zákon č. 446/2011 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

nakoľko aj nájomné byty sú majetkom obce. Podľa uvedeného zákona podrobnosti o prenechávaní majetku obce do nájmu určia **zásady hospodárenia s majetkom obce**, ktoré v súlade so zákonom č. 369/1990 Zb. určuje obecné zastupiteľstvo. Zásady hospodárenia s majetkom obce nemajú predpísanú formu všeobecne záväzného nariadenia (ďalej len „VZN“) obce. Sú vnútornou normou obce a schvaľujú sa formou bežného uznesenia obecného zastupiteľstva. Taktiež uzatváranie nájomných zmlúv nie je zákonom č. 138/1990 Zb. upravené ako vyhradená pôsobnosť obecného zastupiteľstva. Každá obec si má v štatúte obce a zásadách hospodárenia upraviť kompetencie zastupiteľstva, starostu, poprípade správcu majetku.⁶

Uvedený prístup je možné plne aplikovať aj pri príprave a vypracovaní pravidiel pre pridelovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie.

Z hľadiska formy sa v praxi najčastejšie stretávame s pravidlami pre pridelovanie nájomných bytov prijatými ako:

- a) VZN,
- b) interná norma alebo
- c) kombinácia internej normy a VZN.

Každé z uvedených riešení má svoje kladné aj záporné stránky. Výhodou VZN je jeho vyššia právna záväznosť, keďže je schvaľované zastupiteľstvom. Na druhej strane existuje predpoklad, že ho nebude také ľahké v čase zmeniť, resp. zrušiť a teda je komplikovanejšie pružne reagovať na zmeny. Interná norma ponúka možnosť flexibility a rýchlosti jej schválenia, keďže vo väčšine prípadov internú normu vydáva a schvaľuje štatutár obce (starosta, resp. primátor). Hlasovanie zastupiteľstva nie je vždy nevyhnutné. Z hľadiska obsahovej náplne sa však dokumenty nelíšia.

Podstatné pri akejkoľvek forme pravidiel pre pridelovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie je ich aktuálnosť. Každá interná norma, resp. VZN sú neplatné, ak sú neaktuálne. Zásadným je dodržiavanie základného pravidla pri tvorbe VZN, resp. internej normy, a to:

- pri tvorbe obsahu VZN, resp. internej normy obec **nemá kopírovať texty zákonov**, teda podmienky, ktoré sú už definované v zákone ako povinné,
- naopak obec **má** vo VZN, resp. v internej norme **upraviť to, o čom príslušný zákon „mlčí“**, t. z. obec má naopak definovať tie oblasti, ktoré zákon neupravuje.

Práve kopírovanie textov zákonov do VZN je jedným z najčastejších nedostatkov VZN, nakoľko pri zmene legislatívy VZN nie sú „aktualizované“ a tým pádom nereflektujú aktuálne právne prostredie. Takéto VZN sú preto často predmetom podaného protestu prokurátora, ktorí požaduje uvedené VZN zrušiť pre jeho nezákonnosť.

⁶ Bližšie o problematike napr. Tekeli, J.: Nakladanie s majetkom obce. 1. vydanie. Bratislava: Wolters Kluwer SR s.r.o., 2018.

2.2. Odporúčania k obsahovej náplni pravidiel pre pridelovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie

Z hľadiska obsahovej náplne pravidiel pre pridelovanie nájomných bytov je potrebné vychádzať z účelu, pre ktorý je verejný nájomný sektor podporovaný (či už dotáciou MD SR alebo úverom ŠFRB). Dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) je poskytovaná na obstaranie nájomného bytu na účel sociálneho bývania. Sociálne bývanie je pritom definované ako bývanie obstarané s použitím verejných prostriedkov určené na primerané a ľudsky dôstojné bývanie fyzických osôb, ktoré si nemôžu obstaráť bývanie vlastným pričinením a spĺňajú podmienky podľa zákona č. 443/2010 Z. z.

Podľa § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. je oprávnenou fyzickou osobou:

- a) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- b) osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 1. osoba žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím,
 2. ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 3. aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- c) osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
- d) osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 1. ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 2. ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu, alebo
 3. ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu,
- e) osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu,
- f) osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Uvedená definícia vychádza z faktu, že v spoločnosti sú vrstvy obyvateľstva, ktoré vzhľadom na charakter bytu ako tovaru nie sú schopné si sami obstaráť primerané bývanie. Preto je potrebné týmto skupinám obyvateľov pomôcť aj prostredníctvom intervencií na trhu s bývaním o. i. aj prostredníctvom podpory nájomného bývania určeného na sociálne bývanie. Zákonná definícia a stanovená hranica príjmu z hľadiska rozsahu pokrýva všetky zraniteľné skupiny, dáva teda samospráve

dostatočne široký priestor na riešenie lokálnych výziev a zároveň umožňuje vytvárať v rámci miestnych bytových a sociálnych politík zdravý sociálny mix.

Vo všeobecnosti pri zámere spracovať pravidlá pre pridelovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie prvou a základnou podmienkou je, aby neboli zo svojej podstaty diskriminačné a vopred účelovo nezabraňovali podaniu žiadosti niektorej zraniteľnej skupine. Zjednodušene povedané, *každý má právo podať žiadosť o pridelenie nájomného bytu, avšak na pridelenie bytu vo vlastníctve samosprávy nie je právny nárok*. Rozhodnutie o pridelení bytu je závislé na príslušných kritériách, individuálnom posúdení každej žiadosti a rozhodnutí obce o výbere budúceho nájomcu.

Z pohľadu MD SR by pravidlá pre pridelovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie mali obsahovať najmä:

- informácie týkajúce sa podania žiadosti,
- proces rozhodovania obce o pridelení nájomného bytu,
- kritériá obce pre pridelenie nájomného bytu,
- podmienky týkajúce sa nájomných zmlúv,
- vymedzenie podmienok a postupov, za ktorých je možné prednostné pridelenie bytu obcou (napr. zo sociálnych dôvodov, pri krízových situáciách) alebo iné výnimky z postupu obce,
- osobitný zreteľ⁷ (ak ho chce obec, resp. VÚC uplatňovať).

Vzorový návrh pravidiel pre pridelovanie nájomných bytov určených na sociálne bývanie je uvedený v prílohe č. 1 tejto príručky. Návrh je vypracovaný vo forme VZN, avšak z hľadiska obsahu je ho možné použiť aj ako vzor internej normy.

Informácie týkajúce sa podania žiadosti

Táto časť by mala aspoň v základnej podobe upravovať, kam sa podáva žiadosť o pridelenie bytu, poprípade akým spôsobom (listinne, elektronicky). Aké minimálne informácie má žiadosť obsahovať (taktiež môže byť súčasťou príloh aj vzor žiadosti o pridelenie nájomného bytu⁸ alebo informácia o tom, kde je zverejnený).

Samospráva by ďalej mala definovať:

- spôsob evidencie žiadostí (zoznam žiadateľov o pridelenie bytu/nájomného bytu),
- kto vedie evidenciu,
- ako bude žiadateľ vyrozumieť o stave žiadosti,
- zaradenie do evidencie,
- dobu evidencie žiadosti,
- postup opätovného zaradenia do evidencie a

⁷ Ako bolo uvedené na str. 4 zo zákona č. 443/2010 Z. z. vyplýva, že musí byť prijatý vo forme VZN.

⁸ Napríklad viď príloha č. 2.

- ďalšie náležitosti súvisiace s evidenciou žiadosti (aktualizácia informácií v žiadosti a pod.).

V tejto časti majú obce najčastejšie stanovené aj **požiadavky na žiadateľa**, teda kto môže o nájomný byt požiadať. Tieto podmienky musí žiadateľ o pridelenie nájomného bytu spĺňať, inak jeho žiadosť nebude zaradená do evidencie/zoznamu žiadateľov, resp. nebude vyhodnotená ako oprávnená.

Je to zároveň oblasť, kde si obce dodatočne (nad rámec platnej legislatívy) definujú podmienky, ktoré obmedzujú prístup niektorých skupín k nájomným bytom určeným na sociálne bývanie. Z praktického hľadiska väčšina z týchto podmienok (napr. stanovenie minimálnej hranice príjmu) má byť súčasťou individuálneho posúdenia žiadosti pri prideľovaní bytu (ako napr. schopnosti splácať nájomné), ale nie ako podmienka zaradenia do zoznamu oprávnených žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

V súlade s uplatňovaním zásady rovnakého zaobchádzania v prístupe k nájomnému bývaní by **pravidlá pre prideľovanie nemali obmedzovať kohokoľvek z možnosti požiadať o pridelenie takéhoto bytu**.

Najčastejšie opakujúce sa podmienky obmedzujúce fyzickú osobu podať žiadosť sú:

- **trvalý pobyt v obci** – je to najčastejšie vyskytujúca sa podmienka v rámci schválených/existujúcich VZN a vnútorných noriem obcí o podmienkach prideľovania a užívania nájomných bytov. V rámci tejto podmienky nie je možné konštatovať, že by obce boli vyslovene v rozpore so všeobecne záväznými predpismi, najmä so zákonom č. 369/1990 Zb. Ako bolo uvedené vyššie, základnou úlohou obce pri výkone samosprávy je starostlivosť o všestranný rozvoj jej územia a o potreby jej obyvateľov. Obyvateľom obce podľa tohto zákona je osoba, ktorá má na území obce trvalý pobyt⁹. Z uvedeného pohľadu je teda podmienka trvalého pobytu oprávnená. Avšak z praktického hľadiska a poskytovania nájomného bývaní je však podmienka trvalého pobytu rigidná. Naopak, odporúčame stanoviť podmienku zapísania sa na trvalý pobyt ku dňu nast'ahovania sa do nájomného bytu¹⁰ a v rámci podmienok pre žiadateľa by mal byť riešený skutočný pobyt a viazanosť k obci, nie „zapísaný“ trvalý pobyt.
- **stanovenie minimálnej hranice príjmu** - zákon č. 443/2010 Z. z. považuje za oprávnené všetky fyzické osoby, ktorých príjem nepresahuje zákonom učenú výšku (viď str. 6). Dodatočné stanovenie hranice minimálneho príjmu (napr. dosahujúceho úroveň životného minima alebo minimálne 1,5 násobok životného minima a pod.) pre možnosť podania žiadosti o pridelenie nájomného bytu nie je oprávnené, naopak, diskriminuje od možnosti podania žiadosti

⁹ § 3 zákona č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov; § 42 ods. 2 a § 63 ods. 2 zákona č. 404/2011 Z. z. o pobyte cudzincov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

¹⁰ Aj v súvislosti s viazanosťou trvalého pobytu na podielové dane obce.

osoby, ktoré sú v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. cieľovou skupinou sociálneho bývania.

MD SR vníma finančnú náročnosť obstarávania a nasledujúcej údržby a správy nájomných bytov, ktorá je prenášaná do výšky nájmu (viď príloha č. 3). Avšak to, či konkrétna domácnosť žiadateľa bude v prípade možnosti pridelenia nájomného bytu schopná uhrádzať náklady súvisiace s konkrétnym bytom, má byť predmetom posúdenia žiadosti, nie podmienkou podania žiadosti.

- **existencia dlhu voči obci** – samotná existencia dlhu žiadateľa (alebo člena domácnosti) v minulosti, ale aj v súčasnosti by taktiež nemala znemožňovať prístup k získaniu nájomného bytu určeného na sociálne bývanie. Aj v tomto prípade je oveľa vhodnejším prístupom (a sociálne spravodlivejším) posúdenie aktivity žiadateľa na riešení dlhovej situácie. Analógiu je možné nájsť aj pri posudzovaní nároku na príspevok na bývanie (v rámci pomoci v hmotnej núdzi¹¹), v prípade existencie nedoplatkov spojených s úhradou nákladov za služby spojené s bývaním sa predkladá dohoda o splátkach a potvrdenie o riadnom plnení splátkového kalendára.

Tieto, ale aj mnohé ďalšie podmienky sa vyskytujú vo schválených obecných pravidlách pridelenia bytov. Ako bolo uvedené vyššie, obce by pri ich definovaní mali dbať na to, aby neboli diskriminačné a aby neznevýhodňovali ktorúkoľvek fyzickú osobu z možnosti prístupu k nájomnému bytu určenému na sociálne bývanie. Nehovoriac o tom, že väčšina z nich by mala byť predmetom stanovenia kritérií pre pridelenie bytu, resp. súčasťou posúdenia v rámci rozhodovania o pridelení nájomného bytu.

Rozhodovanie obce o pridelení nájomného bytu

V tejto časti by si obec, resp. VÚC mal jasne definovať, ako bude postupovať pri rozhodovaní o pridelení nájomného bytu. Špecifikovať kto a na základe akých kritérií (zohľadňujúc aj priority obce) bude posudzovať jednotlivé žiadosti, záväznosť takéhoto posúdenia a kto finálne rozhodne o pridelení bytu.

Z hľadiska praxe sú najčastejšími spôsobmi pridelenia nájomných bytov (v prípade novo obstaraného bytového domu):

- podľa poradia zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu/nájomného bytu,
- žrebovaním zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu/nájomného bytu,
- zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu/nájomného bytu rozhodnutím podľa bodového hodnotenia na základe definovaných kritérií obce.

V praxi menších obcí sa väčšinou pri obstaraní nových bytov verejne vyhlasuje možnosť požiadať o takýto byt a následne sa používa jeden z vyššie menovaných postupov (zo skúseností MD SR najčastejšie žrebovanie).

¹¹ § 14 zákona č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Pri pridelovaní uvoľnených nájomných bytov sa postupuje individualizovane. Najčastejším postupom je výber budúceho nájomcu štatutárom obce zo zoznamu žiadateľov o pridelenie bytu/nájomného bytu po posúdení a odporúčaní napr. špecificky zriadenej komisie. V prípade, že nie sú záujemcovia o pridelenie bytu, taktiež sa stretávame aj s vyhlásením výberového konania na konkrétny byt.

Z hľadiska transparentnosti rozhodovania by si obce z pohľadu MD SR mali viesť zoznam žiadateľov o pridelenie bytu/nájomného bytu a následne by mal byť uplatňovaný najmä model bodového hodnotenia žiadostí. Práve hodnotiaci dotazník¹² umožňuje na jednej strane obci objektívne posúdiť žiadateľov vo formalizovanej podobe a na druhej strane umožňuje zohľadniť lokálne definované priority v bývaní. Tento postup by v prípade potreby mal byť doplnený aj sociálnym šetrením.

Sociálne šetrenie je vhodné najmä v prípade viac zraniteľných skupín pre potreby posúdenia predpokladov plnenia podmienok nájomných zmlúv (individuálne posúdenie schopnosti platiť nájomné, správania sa ako nájomcu a pod.). Zároveň, aj keď to nie je všeobecnou praxou, obce v súlade s existujúcou reguláciou cien nájomov¹³ majú možnosť prispôbovať nájomné aj nižším príjmovým cieľovým skupinám. Legislatíva nestanovuje povinnosť mať stanovené jednotné výšky nájomného pre celý bytový dom, resp. byty v jednom bytovom dome. Je zrejmé, že z pohľadu obcí je to jednoduchšia cesta, avšak z pohľadu bytovej a sociálnej politiky by obce mali pri stanovovaní nájomného prispôbovať výšku nájomného situácii domácnosti žiadateľa, samozrejme do tej miery, ako im to umožňuje konkrétna situácia (myslené najmä náklady spojené s bytom).

Obec je povinná skúmať dodržanie zákonom stanovenej podmienky výšky príjmu aj pri opakovanom nájme bytu. Bližšie informácie sú uvedené v prílohe č. 3.

Kritériá obce pre pridelenie nájomného bytu

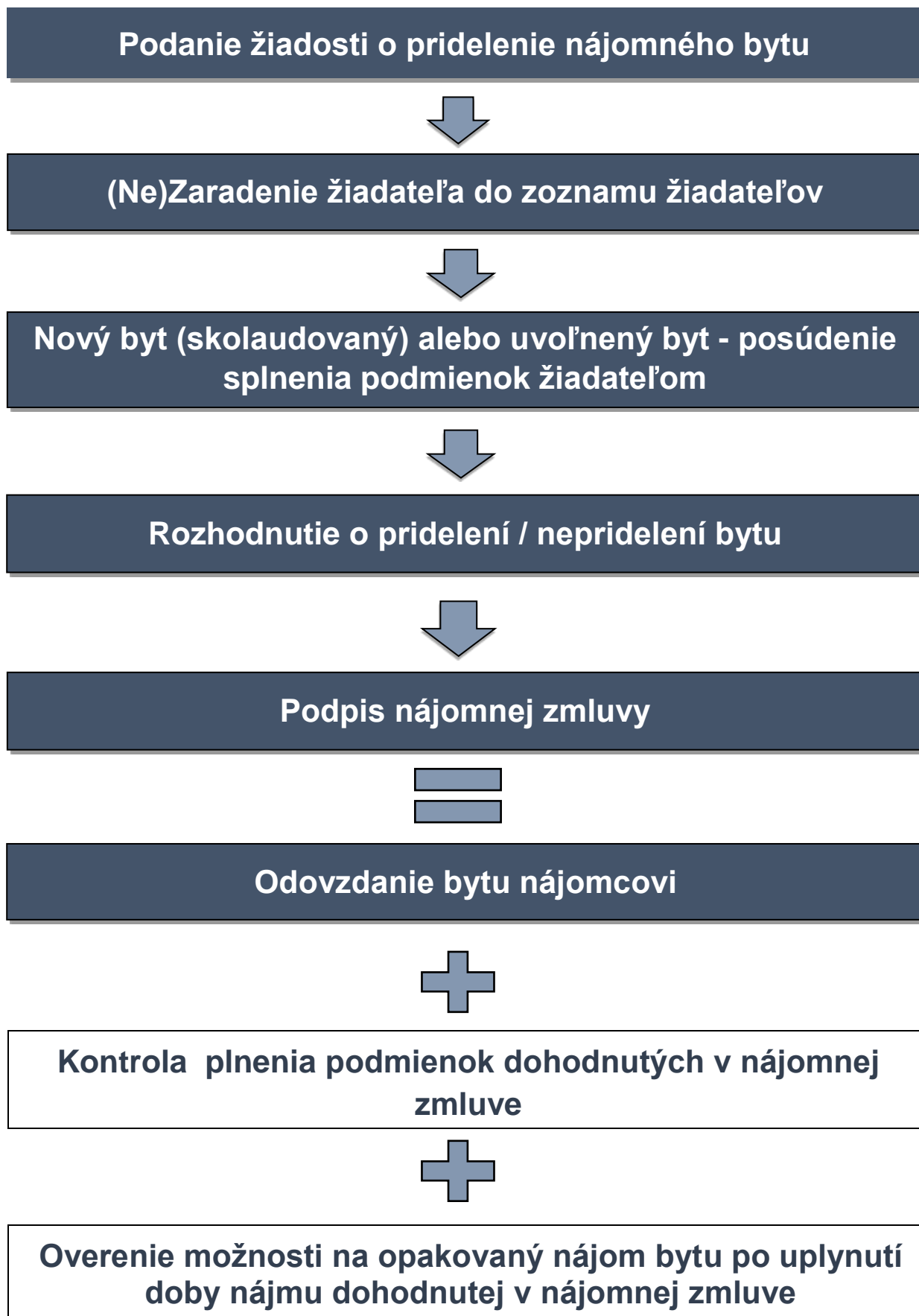
Tak ako bolo viackrát uvedené, obce by pri stanovovaní kritérií (a svojich prípadných priorít) mali vychádzať z poznania svojho lokálneho trhu s bývaním a podľa týchto potrieb aj definovať kritériá.

Formálna podoba definovania kritérií je viac-menej závislá na postupe, ktorý si pri rozhodovaní o pridelení bytu stanoví. Kritéria určujú žiadateľovi o pridelenie nájomného bytu podmienky, ktoré musí spĺňať pri posudzovaní (nie podaní žiadosti, tieto fázy je potrebné striktno odlišovať, pri podaní žiadosti by mala fyzická osoba v podstate spĺňať len základnú podmienku – dovŕšenie plnoletosti, resp. spôsobilosť na právne úkony) a zároveň tieto by mali zohľadňovať aj (v prípade, že sú definované) priority obce pri pridelovaní nájomných bytov (takýmito prioritami môže byť napríklad podpora mladých resp. mladých rodín, seniorov, osôb so zdravotným postihnutím atď.).

¹² Napríklad viď príloha č. 4.

¹³ Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení

Zjednodušená schéma procesu pridelovania nájomných bytov:



Podmienky týkajúce sa nájomných zmlúv

Väčšina podrobností týkajúcich sa nájomných zmlúv je definovaných v zákone č. 443/2010 Z. z. V prípade, že uvedenú oblasť nemá obec vyriešenú v inom dokumente (napr. štatúte), malo by byť definované, kto je oprávnený za obec uzavrieť nájomnú zmluvu. Viac informácií k uzatváraniu a obsahu nájomných zmlúv podľa zákona č. 443/2010 Z. z. je uvedených v prílohe č. 3 tejto príručky.

Vymedzenie podmienok a postupov, za ktorých je možné prednostné pridelenie bytu obcou (napr. zo sociálnych dôvodov, pri krízových situáciách) alebo iné výnimky z postupu obce

Samospráva si môže taktiež definovať podmienky, za ktorých dochádza k uplatneniu výnimiek zo „štandardne“ definovaného postupu pridelovania bytov. Vo väčšine existujúcich prípadov v takomto prípade ide o takpovediac priame pridelenie bytu za definovaných podmienok na dobu určitú. Je to postup, ktorý sa využíva **v krízových situáciách** (ktoré v realite nastávajú ad hoc a nie je možné ich plánovať) a obec si takto vytvára priestor na možné riešenie takýchto prípadov. V praxi obce spájajú tento postup s uplatňovaním inštitútu osobitného zreteľa. I keď sa táto možnosť nevyklučuje, z praktického hľadiska treba upozorniť na fakt, že fyzické osoby, ktorým je nájomný byt prenajatý z dôvodov hodných osobitného zreteľa, nemajú právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Odporúčaním MD SR je teda striktné rozdelenie a použitie rôznych podmienok na využitie oboch možností so zohľadnením sociálnych aspektov toho-ktorého riešenia.

Osobitný zreteľ

Ako je uvedené v § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. obce a VÚC majú možnosť ustanoviť si okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Takto definovaným fyzickým osobám môže obec a VÚC prenajať najviac 20 % z počtu podporených nájomných bytov vo svojom vlastníctve. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.

Dôvodová správa k uvedenému ustanoveniu uvádza, že cieľom je rozšíriť okruh fyzických osôb, ktoré žijú v nájomnom byte, o fyzické osoby, ktoré chce samospráva ako vlastníak nájomného bytu ubytovať z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Obec alebo VÚC je povinná si vo svojom všeobecne záväznom nariadení stanoviť okruh oprávnených fyzických osôb vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré sa im nájomné byty prenajímajú. V praxi môže ísť napr. o profesie, pri ktorých obec chce, aby boli poskytované v obci, pretože ich zabezpečovanie vyplýva ako povinnosť pre samosprávu (napr. učiteľia a pod.). Za tým účelom bude vhodné, aby im obec mohla poskytnúť výhodu bývania v obci. Rovnako tak môže takto kategorizovať aj osoby v ťažkej životnej situácii, ktoré potrebujú nutne zabezpečiť bývanie, z rôznych dôvodov nespĺňajú limity príjmu stanovené v § 22 ods. 3 písm. a) a b) zákona č. 443/2010 Z. z.

Oprávnené fyzické osoby, ktorým je nájomný byt prenajatý z dôvodov hodných osobitného zreteľa, nemajú však právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy, nájomná zmluva sa teda uzatvára najviac na 3 roky.

Tak ako bolo uvedené v predchádzajúcich častiach, aj pri využívaní inštitútu osobitného zreteľa by samospráva mala vychádzať zo svojich špecifických potrieb. Jeho použitie nemá sledovať jednoduchý cieľ obídenia podmienky hranice príjmu stanoveného zákonom č. 443/2010 Z. z., ale má sledovať širšie sociálno-ekonomické potreby samosprávy. Napriek uvedenému využitie tohto inštitútu je plne na rozhodnutí samosprávy, ako aj samotná definícia okruhu osôb a dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Súvisiace právne predpisy (najmä):

Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (MD SR)

Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (MD SR)

Zákon Slovenskej národnej rady č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov (MV SR)

Zákon č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov (MV SR)

Zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (MF SR)

Zákon č. 446/2011 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov (MF SR)

Zákon NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (MF SR)

Opatrenie MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších opatrení (MF SR)

Zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (MPSVR SR)

Zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (MS SR)

Všeobecne záväzné nariadenie č. X/XXXX o podmienkach pridelovania nájomných bytov

Obec/mesto* XXX na základe ustanovenia § 6 ods. 1 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov, zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“) a zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov vydáva Všeobecne záväzné nariadenie č. X/XXXX o podmienkach pridelovania nájomných bytov.

PRVÁ ČASŤ

Úvodné ustanovenia

§ 1

Pôsobnosť

- 1) Toto všeobecne záväzné nariadenie (ďalej len „VZN“) upravuje podmienky pridelovania nájomných bytov vo vlastníctve obce/mesta*.
- 2) Zoznam nájomných bytov zverejňuje obec/mesto* na svojom webovom sídle/na úradnej tabuliⁱⁱ obecného/mestského* úradu (ďalej len „úrad“).

§ 2

Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

- 1) Žiadosť o pridelenie nájomného bytu môže podať každá osoba, ktorá spĺňa jednu z nasledujúcich podmienok:
 - a) je občanom SR, ktorý dovŕšil 18 rokov veku a má spôsobilosť na právne úkony,
 - b) je občanom členského štátu Európskej únie, štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, ktorý má na území Slovenskej republiky trvalý pobyt, dovŕšil vek 18 rokov a má spôsobilosť na právne úkony,
 - c) je štátnym príslušníkom tretej krajiny ktorý dovŕšil 18 rokov veku, má spôsobilosť na právne úkony a bolo mu udelené povolenie na pobyt na území SR.
- 2) Žiadateľ predloží úradu vyplnenú „Žiadosť o pridelenie nájomného bytu“ (ďalej len „žiadosť“), ktorá tvorí prílohu č. XY tohto VZN. Žiadosť môže žiadateľ zaslať poštou, elektronicky so zaručeným podpisom alebo odovzdať osobne v podateľni úradu.
- 3) Žiadateľa, ktorý neuviedol v žiadosti všetky údaje, vyzve úrad písomne na ich doplnenie v lehote nie kratšej ako 15 dní. Žiadateľ, ktorý údaje v stanovenej lehote nedoplní alebo uvedie nepravdivé údaje, nebude do evidencie žiadateľov zaradený.

* Vybrať jednu z možností.

ⁱⁱ Miesto a spôsob zverejňovania je na rozhodnutí samosprávy, môže zahŕňať viacero spôsobov alebo len jednu.

§ 3

Evidencia žiadateľov

- 1) Žiadosti o nájomné byty podľa § 2, ods. 2 tohto VZN eviduje a vedie v zozname žiadateľov úrad (poprípade konkrétny odbor v rámci úradu).
- 2) Žiadatelia sú v evidencii zoradení podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Aktuálny menný zoznam úrad zverejňuje na svojom webovom sídle/na úradnej tabuliⁱⁱⁱ. Poradie zápisu do zoznamu neurčuje poradie pre pridelenie nájomného bytu.
- 3) Obec vyradí žiadosť z evidencie, ak žiadateľ:
 - a. uviedol v žiadosti nepravdivé alebo neúplné údaje,
 - b. do 30 dní neoznámil zmeny súvisiace so žiadosťou,
 - c. nereaguje na výzvu podľa § 4 ods. 2 do stanoveného termínu,
 - d. neuzatvoril nájomnú zmluvu podľa § 6 ods. 3.
- 4) O zaradení do evidencie a vyradení z evidencie úrad žiadateľa písomne informuje v lehote do 30 dní od vzniku rozhodujúcej skutočnosti.
- 5) Žiadosť je v evidencii zaradená po dobu XYⁱⁱⁱ rokov. Po skončení tejto doby je žiadateľ v prípade pretrvávajúceho záujmu o predelenie nájomného bytu povinný podať žiadosť znova.

§ 4

Rozhodovanie o pridelení nájomného bytu

- 1) Posúdenie žiadosti je v kompetencii príslušnej komisie, ktorá obecnému/mestskému* zastupiteľstvu odporučí alebo neodporučí pridelenie nájomného bytu. Komisia posudzuje, či žiadateľ spĺňa predpoklady § 22 ods. 3 zákona č. 443/2010 Z. z. a bodovo ohodnotí žiadateľa na základe ďalších definovaných kritérií obce/mesta*, ktoré tvoria prílohu XY tohto VZN.
- 2) Komisia vyzve žiadateľa o predloženie dokumentov určujúcich rozhodujúce okolnosti pre pridelenie nájomného bytu v lehote nie kratšej ako 15 dní.
- 3) Nájomné byty môžu byť prednostne pridelené osobám v krízovej situácii – posúdenie krízovej situácie je v kompetencii komisie.
- 4) Následne o pridelení nájomného bytu na základe odporúčania komisie rozhoduje obecné/mestské* zastupiteľstvo.

§ 5

Osobitný zreteľ

- 1) Obec/Mesto* môže prenajať XY%^{iv} z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve obce/mesta* z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Za podporený nájomný byt sa považuje nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa tohto zákona alebo podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010.

ⁱⁱⁱ Je možné zvážiť aj časovo obmedzenú dobu (napr. troch rokov) evidencie žiadateľa, ktorá umožní mať obci/mestu relatívne aktuálny zoznam reálnych záujemcov o pridelenie nájomného bytu.

^{iv} Obec/Mesto je oprávnené podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010 Z. z. prenajať najviac 20% z počtu podporených nájomných bytov vo vlastníctve obce/mesta z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

- 2) Okruh oprávnených osôb podľa § 22 ods. 7 zákona č. 443/2010, ktorým sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa, sa určuje nasledovne^v:

Príklad:

- a. osoby, ktoré sa nachádzajú v nepriaznivej sociálnej situácii, a to:
 1. pre ťažké zdravotné postihnutie alebo nepriaznivý zdravotný stav,
 2. z dôvodu, že dovŕšili vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,
 3. pre ohrozenie správaním iných fyzických osôb alebo ak sa stali obeťou správania iných fyzických osôb,
 4. osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom,
 5. atď.
 - b. zamestnanci mesta a mestom zriadených organizácií, ktorým je z dôvodu potreby zabezpečenia efektívneho plnenia pracovných úloh pre mesto alebo pre ním zriadené organizácie v sídle zamestnávateľa nevyhnutné zabezpečiť bývanie,
 - c. osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov mesta,
 - d. atď.
- 3) O pridelení nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa rozhoduje **obecné/mestské*** zastupiteľstvo. Na pridelenie nájomného bytu z dôvodov hodných osobitného zreteľa sa nevzťahujú ustanovenia § 2 až § 4.

§ 6

Nájomná zmluva

- 1) Náležitosti nájomnej zmluvy upravuje § 12 zákona č. 443/2010 Z. z.
- 2) Obec je povinná predložiť žiadateľovi návrh nájomnej zmluvy na podpis do 30 dní od rozhodnutia obecného zastupiteľstva o pridelení nájomného bytu.
- 3) Žiadateľ je povinný uzatvoriť nájomnú zmluvu do 15 dní od doručenia jej návrhu. Ak nájomnú zmluvu neuzatvorí, stratí nárok na pridelenie nájomného bytu a bude vyradený z evidencie žiadateľov.
- 4) Pred uzatvorením nájomnej zmluvy je žiadateľ povinný zložiť na účet obce finančnú zábezpeku vo výške **XY^{vi}** nájomného. V odôvodnených prípadoch môže obec určiť zloženie finančnej zábezpeky aj v mesačných splátkach, čo upraví v nájomnej zmluve. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, úrad je povinný zloženú zábezpeku bezodkladne vrátiť žiadateľovi.

§ 7

Prechodné a záverečné ustanovenia

- 1) Žiadateľov, ktorí podali žiadosť o pridelenie nájomného bytu pred účinnosťou tohto VZN, **obec/mesto*** písomne informuje o tomto VZN a zároveň žiadateľov vyzve, aby aktualizovali svoju žiadosť formou vyplnenia vzoru žiadosti, ktorá je prílohou tohto VZN. Do evidencie budú žiadatelia zaradení podľa § 3 ods. 2.
- 2) Dňom účinnosti tohto VZN sa ruší Všeobecne záväzné nariadenie č. **XXX**.
- 3) Toto VZN nadobúda účinnosť dňa **XX.XX.XXXX**.

^vUrčí obec/mesto podľa svojich priorit.

^{vi} Stanovuje obec/mesto, avšak podľa §12 zákona č. 443/2010 Z. z. nesmie finančná zábezpeka presiahnuť výšku maximálneho šesťmesačného nájomného. V prípade, ak sa obec/mesto rozhodne, zábezpeka nemusí byť vyžadovaná.

.....
(uviesť meno a priezvisko žiadateľa, adresa)

Názov obce
Ulica, č.
PSČ obec

Vec: Žiadosť o pridelenie nájomného bytu

1. Údaje o žiadateľovi:

Meno a Priezvisko:.....

Dátum a miesto narodenia:.....

Trvalý pobyt:.....

Adresa pre doručovanie*:

Rodinný stav:

Tel. kontakt:..... e-mail.....

2. Ďalšie osoby, ktoré budú so žiadateľom v byte bývať:

Meno, Priezvisko

Dátum narodenia

Vzťah k žiadateľovi

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

3. Dôvod podania žiadosti (stručný opis doterajšej bytovej otázky a ďalších skutočností, ktoré považujete za dôležité pre pridelenie bytu napr. zdravotný stav, sociálna situácia a pod.):

.....
.....
.....
.....
.....
.....

* vyplňuje sa v prípade, ak adresa nie je totožná s trvalým pobytom

4. Mám záujem o byt:(zakrúžkujte iba jednu možnosť):

- a) Jednoizbový
- b) Dvojizbový
- c) Trojizbový
- d) Štvorizbový
- e) Bezbariérový byt

5. Čestné prehlásenie:

Vyhlasujem, že údaje uvedené v žiadosti sú úplné a správne. Som si vedomý/á právnych následkov uvedenia nepravdivých údajov.

6. Súhlas so spracovaním osobných údajov:

Týmto v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov poskytujem súhlas obci/mestu XY so spracovaním osobných údajov v rozsahu uvedených v žiadosti o pridelenie nájomného bytu za účelom zaradenia žiadosti do evidencie uchádzačov o pridelenie nájomného bytu vo vlastníctve obce/mesta XY.

Zároveň poskytujem súhlas so zverejnením mojich údajov v evidencii žiadateľov o pridelenie nájomného bytu.

VDňa

.....

Podpis žiadateľa

Poučenie:

Podanie tejto žiadosti nezakladá právny nárok na pridelenie bytu. Obec/Mesto si vyhradzuje právo na získanie ďalších informácií o žiadateľovi a osobách¹, ktoré budú so žiadateľom v byte bývať, potrebných pre rozhodovanie o pridelení nájomného bytu.

¹ V tomto prípade je potrebné, aby následne „Súhlas so spracovaním osobných údajov“ udělili obci/mestu aj osoby, ktoré budú so žiadateľom v byte bývať.

Príručka pre uzatváranie nájomných zmlúv podľa zákona č. 443/2010 Z. z.

Vlastník nájomného bytu, na obstaranie ktorého je poskytnutá dotácia podľa zákona č. 443/2010 Z. z., je oprávnený odovzdať nájomný byt do užívania oprávnenej fyzickej osobe len na základe písomnej nájomnej zmluvy, ktorá spĺňa podmienky zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. Zámerom tejto príručky je poskytnúť vlastníkom nájomných bytov, ako aj žiadateľom o dotáciu návod a pomoc pri uzatváraní nájomných zmlúv.

PRÁVNE PREDPISY

Základným právnym predpisom upravujúcim náležitosti nájomnej zmluvy je **zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov** (ďalej len „zákon o dotáciách“). Ten v § 12 upravuje **podstatné náležitosti** nájomnej zmluvy.

Pri uzatváraní nájomných zmlúv sa subsidiárne uplatňujú ustanovenia **zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov** (ďalej len „Občiansky zákonník“) upravujúce nájomnú zmluvu.

Výška nájmu v nájomných bytoch je regulovaná **Opatrením MF SR č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov v znení neskorších predpisov** (ďalej len „Opatrenie MF SR“).

PODSTATNÉ NÁLEŽITOSTI

Nájomná zmluva **musí byť uzatvorená písomne (v listinnej podobe)** a musí obsahovať tieto náležitosti:

- údaje o zmluvných stranách,
- označenie nájomného bytu,
- opis stavu bytu a opis príslušenstva nájomného bytu,
- rozsah užívania nájomného bytu,
- zoznam osôb žijúcich v byte s nájomcom,
- začiatok nájmu,
- dobu nájmu,
- výšku mesačného nájomného,
- výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu,
- skončenie nájmu,
- podmienky opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy,
- podmienky na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu,
- vyhlásenie nájomcu,
- dohodu o finančnej zábezpeke, spôsob a lehotu vysporiadania finančnej zábezpeky.

ZMLUVNÉ STRANY

Nájomná zmluva je dvojstranný právny úkon uzatvorený medzi prenajímateľom a nájomcom.

Prenajímateľ je právnická osoba, ktorá je vlastníkom nájomného bytu. V nadväznosti na podmienky poskytovania dotácií na obstaranie nájomného bytu podľa zákona o dotáciách je prenajímateľom **obec, mesto** (v Bratislave a v Košiciach aj **mestská časť**), **vyšší územný celok** alebo **nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby** a spĺňajúca podmienky § 7 písm. f) zákona o dotáciách.

Prenajímateľ môže poveriť uzatváraním nájomnej zmluvy aj inú právnickú osobu (napr. obecný podnik, ktorý zabezpečuje správu a údržbu bytového fondu). V takom prípade je však nevyhnutné, aby **poverená právnická osoba uzatvorila nájomnú zmluvu na účet prenajímateľa**, t. j. aby právne úkony poverenej právnickej osoby zaväzovali priamo prenajímateľa. Akým spôsobom prenajímateľ poverí právnickú osobu je výlučne na ich vzájomnej dohode. Do úvahy pripadá konanie napríklad na základe mandátnej zmluvy, príkaznej zmluvy, a i.

Prenajímateľ **nemôže nájomný byt prenajať** tejto inej právnickej osobe s tým, že ona bude uzatvárať s nájomcami podnájomné zmluvy. Takýto postup by bol porušením podmienok poskytnutia dotácie a v prípade zistenia takéhoto postupu hrozia prenajímateľovi sankcie.

Nájomcom je fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony. Spôsobilosť na právne úkony sa nadobúda plnoletosťou. Vzhľadom na legislatívne pravidlá právne predpisy operujú s pojmom nájomca v jednotnom čísle. Prenajímateľ však môže platne uzatvoriť nájomnú zmluvu aj s viacerými osobami, ktoré budú spoločne vystupovať ako nájomcovia.

Nájomcom je **primárne oprávnená fyzická osoba** podľa § 22 ods. 3 zákona o dotáciách, a to

- osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške trojnásobku životného minima,
- osoba, ktorej mesačný príjem spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich v byte je najviac vo výške päťnásobku životného minima, ak
 - a) osoba, žijúca v byte je osoba s ťažkým zdravotným postihnutím (ŤZP),
 - b) ide o osamelého rodiča s nezaopatreným dieťaťom,
 - c) aspoň jedna z osôb žijúcich v byte zabezpečuje zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce,
- osoba, ktorá žije v byte sama a ktorej mesačný príjem je najviac vo výške štvornásobku životného minima,
- osoba, ktorá nepresiahla vek 30 rokov a
 - a) ktorej sa skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo ústavnej starostlivosti,
 - b) ktorej zanikla náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka podľa osobitného predpisu alebo
 - c) ktorá bola zverená do starostlivosti inej fyzickej osoby ako rodiča na základe neodkladného opatrenia a pred dovŕšením jej plnoletosti bol podaný návrh na zverenie tejto osoby do náhradnej osobnej starostlivosti, pestúnskej starostlivosti alebo na ustanovenie poručníka tejto osobe podľa osobitného predpisu;
- osoba, ktorej sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov),
- osoba, ktorej sa poskytuje bývanie z dôvodov hodných osobitného zreteľa.

Nájomcom môže byť aj **iná fyzická osoba**, ktorá nepatrí do vyššie uvedenej kategórie osôb, a to v prípade, že sú splnené podmienky § 12 ods. 6 zákona o dotáciách, t. j. **prenajímateľ má voľný nájomný byt a o pridelenie nájomného bytu nepožiadala oprávnená fyzická osoba uvedená vyššie.**

PLATNOSŤ A ÚČINNOSŤ ZMLUVY

Nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom podpisu zmluvy oboma zmluvnými stranami. Ak prenajímateľ a nájomca podpisujú zmluvu v iný deň, nájomná zmluva nadobúda platnosť dňom, **kedy ju podpísala posledná zo zmluvných strán.**

Vzhľadom na charakter prenajímateľa (obce, mestá, vyšší územný celok) **nájomné zmluvy podliehajú povinnému zverejneniu** podľa ustanovení zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov, keďže sa týkajú nakladania s majetkom obce, mesta a vyššieho územného celku.

Neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby sú povinné zverejňovať nájomné zmluvy v prípade, ak ich zakladateľom je obec, mesto, resp. vyšší územný celok.

Nájomná zmluva nadobúda účinnosť podľa ustanovení zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka štandardne deň nasledujúci po zverejnení nájomnej zmluvy.

ZAČIATOK NÁJMU

Zákon o dotáciách ustanovuje povinnosť uviesť v nájomnej zmluve začiatok nájmu, **spravidla sa tak deje uvedením konkrétneho dátumu. Ak dátum začiatku nájmu nie je uvedený, nájom vzniká účinnosťou nájomnej zmluvy.**

Ak si zmluvné strany dohodnú začiatok nájmu v neskoršom termíne, t. j. až po uzatvorení nájomnej zmluvy, dohodu o neskoršom začiatku nájmu treba vnímať ako odkladaciu podmienku tých práv a povinností, ktoré s nájmom priamo súvisia (napr. povinnosť odovzdať nehnuteľnosť do užívania nájomcovi alebo povinnosť platiť nájomné). Posunutie termínu začiatku nájmu má vplyv aj na počítanie doby nájmu.

Ak si zmluvné strany dohodnú začiatok nájmu skôr, než je uzatvorená nájomná zmluva, v tejto časti je nájomná zmluva absolútne neplatná. Prenajímateľ nemôže odovzdať byt do užívania nájomcovi bez účinnej nájomnej zmluvy. V takom prípade sa za začiatok nájmu bude považovať moment nadobudnutia účinnosti nájomnej zmluvy.

DOBA NÁJMU

Nájomná zmluva musí obsahovať tiež údaj o dobe nájmu. Maximálnu dĺžku doby nájmu stanovuje zákon o dotáciách, a to

- a) najviac na dobu 3 rokov, ak je nájomcom oprávnená fyzická osoba podľa § 22 ods. 3 zákona o dotáciách,
- b) najviac na dobu 10 rokov, ak je nájomcom
 1. osoba so zdravotným postihnutím, ktoré je uvedené v prílohe č. 2 zákona o dotáciách (čiže nie automaticky každá osoba ZŤP) alebo
 2. osoba, ktorej sa nájomný byt poskytuje ako bytová náhrada za byt vydaný podľa osobitného predpisu (napr. zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov),
- c) najviac na dobu 1 roka, ak je nájomcom iná osoba podľa § 12 ods. 6 zákona o dotáciách.

Vlastník nájomného bytu si môže s nájomcom dohodnúť aj kratšiu dobu nájmu, než stanovuje zákon o dotáciách.

Pri počítaní doby nájmu sa primerane uplatní § 122 Občianskeho zákonníka, ktorý upravuje iné počítanie v prípade doby stanovenej počtom dní oproti dobe stanovenej v mesiacoch alebo rokoch. Je preto potrebné dať pozor na spôsob stanovenia doby nájmu v nájomnej zmluve. **Nesprávne počítanie dohodnutej doby nájmu môže mať za následok porušenie ustanovení zákona o dotáciách.**

Príklady:

Nájomná zmluva má dohodnutý začiatok nájmu na 1. 1. 2020 a doba nájmu je dohodnutá na **1 rok**. V zmysle § 122 Občianskeho zákonníka koniec doby nájmu pripadne na deň, ktorý sa číselne zhoduje so začiatkom doby nájmu. Nájom preto skončil 1. 1. 2021. Ak by však bola doba nájmu dohodnutá na **365 dní**, nájom by skončil 31. 12. 2021, pretože rok 2020 bol prestupným rokom.

Nájomná zmluva má dohodnutý začiatok nájmu na 1. 4. 2021 a doba nájmu je dohodnutá na **6 mesiacov**. V zmysle § 122 Občianskeho zákonníka koniec doby nájmu pripadne na deň, ktorý sa číselne zhoduje so začiatkom doby nájmu. Nájom preto skončí 1. 10. 2021. Ak by však bola doba nájmu dohodnutá na **180 dní**, nájom by skončil 28. 9. 2021.

VÝŠKA MESAČNÉHO NÁJOMNÉHO

V nájomnej zmluve musí byť tiež uvedená výška nájomného ako odplaty za užívanie bytu. Jeho výška by mala byť stanovená konkrétnou sumou. Nájomné sa platí mesačne pozadu (ak sa zmluvné strany nedohodnú inak), a to po celú dobu trvania nájmu. Vzhľadom na skúsenosti z aplikačnej praxe odporúčame dohodnúť si v nájomnej zmluve platenie nájomného mesačne dopredu.

Minimálnu výšku nájomného nepriamo stanovuje zákon o dotáciách, a to **vo výške 0,5 % ročne z obstarávacích nákladov nájomného bytu** Podľa § 18 ods. 2 a 3 zákona o dotáciách totiž vlastník nájomného bytu v súvislosti so starostlivosťou o podporené nájomné byty tvorí z vybraného nájomného osobitný rezervný fond, resp. fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy.

Maximálna výška nájomného je stanovená Opatrením MF SR. Podľa tohto opatrenia sa maximálna výška **ročného nájomného určuje vo výške 5 % z obstarávacej ceny bytu**. Čo sa rozumie obstarávacou cenou, ustanovuje § 2 ods. 2 Opatrenia MF SR.

Obstarávacia cena nájomného bytu (podľa Opatrenia MF SR) **nemusi byť totožná s obstarávacími nákladmi nájomného bytu** (podľa zákona o dotáciách). Rozdiel je predovšetkým v zohľadňovaní nákladov na inžiniersku činnosť súvisiacu s prípravou a zhotovením nájomných bytov.

V rámci týchto obmedzení sa výška nájomného ponecháva na dohodu medzi prenajímateľom a nájomcom. Vlastník nájomného bytu by mal pri stanovení výšky nájomného zohľadniť:

- svoje náklady na obstaranie nájomného bytu, najmä splátku úverov, napr. zo Štátneho fondu rozvoja bývania,
- svoje náklady na údržbu, opravy a modernizáciu vybavenia bytu, keďže tieto náklady nie je možné hradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv a
- určitú mieru finančnej rezervy, aby si zabezpečil zdroje potrebné na ďalší rozvoj nájomného bývania.

Prenajímateľ môže pri stanovení výšky nájomného zohľadňovať aj sociálny status nájomcov.

Zákon o dotáciách stanovuje minimálnu úroveň tvorby finančných prostriedkov na údržbu a opravy podporeného bytového fondu. Napriek tomu odporúčame vlastníkom nájomných bytov tvoriť si priebežne z vybraného nájomného väčšiu finančnú rezervu na prípadnú modernizáciu bytov (zateplenie, výmena okien, vnútorných rozvodov a i). Podľa v súčasnosti platnej legislatívy totiž takéto zhodnotenie majetku obce nie je

dôvodom na zvýšenie maximálnej výšky nájomného, ale stále sa vychádza z obstarávacej ceny nájomného bytu.

Odporúčame tiež dohodnúť si v nájomnej zmluve možnosť jednostrannej zmeny výšky nájomného, ak dôjde k zmenám právnych predpisov, ktoré majú vplyv na podmienky poskytovania sociálnych nájomných bytov.

PODMIENKY OPAKOVANÉHO UZATVORENIA NÁJOMNEJ ZMLUVY

Nájomná zmluva sa v zmysle zákona o dotáciách uzatvára na dobu určitú. Nájomca však má právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy po skončení nájmu za stanovených podmienok. **Upozorňujeme na skutočnosť, že opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nie je totožný právny úkon ako uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve, ktorým sa mení doba nájmu.**

Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy pôvodný kontrakt zaniká uplynutím doby a uzatvára sa nový kontrakt medzi prenajímateľom a nájomcom. Prenajímateľ je opätovne povinný skúmať príjem nájomcu a osôb žijúcich s nájomcom v byte, či nepresahujú zákonom stanovenú hranicu. **Takýto postup je v súlade so zákonom o dotáciách.**

Naopak pri predĺžovaní nájmu formou dodatku k nájomnej zmluve pôvodný kontrakt zostáva zachovaný, len sa mení dohodnutá doba nájmu. **Takýto postup je v rozpore so zákonom o dotáciách a je považovaný za porušenie zmluvných podmienok poskytnutia dotácie.**

Pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy musí prenajímateľ overovať splnenie rovnakých podmienok, ako pri uzatvorení prvej nájomnej zmluvy s týmito výnimkami:

- Ak sa uzatvára nájomná zmluva s nájomcom podľa § 22 ods. 3 písm. a) zákona o dotáciách (príjem do trojnásobku životného minima), pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy môže byť príjem nájomcu a osôb žijúcich spolu s nájomcom v byte do štvornásobku životného minima.
- Ak sa uzatvára nájomná zmluva s nájomcom podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona o dotáciách (v byte žije osoba s ŤZP, v byte žije osamelý rodič s maloletým dieťaťom alebo v byte žije osoba zabezpečujúca pre obec zdravotnú starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce), pri opakovanom uzatvorení nájomnej zmluvy môže byť príjem nájomcu a osôb žijúcich spolu s nájomcom v byte do päťnásobku životného minima.
- Ak sa uzatvára nájomná zmluva s nájomcom podľa § 22 ods. 3 písm. c) zákona o dotáciách (v byte žije osamelá osoba), príjem nájomcu môže byť do päťnásobku životného minima.

Prenajímateľ si môže stanoviť aj ďalšie podmienky pre opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Vzhľadom na znenie § 12 ods. 3 zákona o dotáciách, takéto **dodatočné podmienky musia byť uvedené v nájomnej zmluve.**

Prenajímateľ je tiež povinný písomne informovať nájomcu o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy, a to **minimálne tri mesiace pred dohodnutým termínom skončenia nájmu nájomného bytu.** Ak prenajímateľ uzatvára nájomnú zmluvu na dobu kratšiu, ako tri mesiace, táto zákonná povinnosť je splnená, ak o možnosti opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy informuje nájomcu súčasne s uzatvorením nájomnej zmluvy.

Právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy nemá nájomca, ktorému bolo bývanie poskytnuté z dôvodov hodných osobitného zreteľa (tam ide o osobu podľa § 22 ods. 3 písm. f) zákona o dotáciách) **ani nájomca, s ktorým bola uzatvorená nájomná zmluva, pretože o nájomný byt neprejavila záujem oprávnená osoba** (t. j. nájomcom je iná fyzická osoba podľa § 12 ods. 6 zákona o dotáciách).

VÝŠKA ÚHRADY ZA PLNENIA SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU

Nájomca je okrem nájomného povinný hradiť aj úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Výška týchto úhrad musí byť v nájomnej zmluve stanovená konkrétnou sumou.

Za plnenia spojené s užívaním bytu sa považujú (diaľkové) vykurovanie, dodávka teplej vody, osvetlenie a upratovanie spoločných priestorov domu, používanie výťahu, dodávka studenej vody, odvádzanie odpadových vôd kanalizáciou, používanie domovej práčovne a sušiarne, čistenie komínov, prípadne odvoz smetí a vybavenie bytu spoločnou televíznou anténou. Dodávku elektrickej energie, plynu, internetu, televízneho či telefónneho pripojenia si obvykle nájomca zabezpečuje sám na základe zmluvného vzťahu s dodávateľom. Pokiaľ je však odberateľom vo vzťahu k ich dodávateľovi sám prenajímateľ, úhrady za tieto služby nájomcom sa považujú za úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu.

Spotreba plnení spojených s užívaním bytu sa v čase mení a preto sa ich poskytnutie štandardne uhrádza formou preddavkov s následným vyúčtovaním konkrétnej spotreby. V nájomnej zmluve by preto mala byť uvedená výška týchto preddavkov ako aj spôsob, akým sa vykoná vyúčtovanie (a následná úhrada nedoplatku/vrátenie preplatku). Odporúčame preto pri odovzdaní nájomného bytu spísať preberací protokol

s počiatočnými hodnotami meračov TÚV, SÚV, prípadne plynu a elektromera pre následné vyúčtovanie pri ukončení nájomného vzťahu a zamedzení nedoplatkov v budúcnosti.

Výška úhrad za plnenia spojených s užívaním bytu sa nezapočítava do nájomného a nevzťahuje sa na ňu regulácia podľa Opatrenia MF SR.

OPIS STAVU BYTU A OPIS PRÍSLUŠENSTVA BYTU

Bytom sa v zmysle § 43b ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov rozumie obytná miestnosť alebo súbor obytných miestností s príslušenstvom usporiadaný do funkčného celku s vlastným uzavretím, určený na trvalé bývanie. Pre určenie bytu je teda rozhodujúca jeho kolaudácia príslušným stavebným úradom.

Obytnou miestnosťou je v zmysle § 43b ods. 5 zákona č. 50/1976 Zb. miestnosť, ktorá svojim stavebnotechnickým riešením a vybavením spĺňa podmienky na trvalé bývanie.

Príslušenstvom bytu sa v zmysle § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka rozumejú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali. Príslušenstvo bytu definuje aj § 2 ods. 1 písm. d) zákona o dotáciách najmä ako vstupný priestor bytu, kuchyňa s podlahovou plochou do 12 m², priestor na ukladanie potravín, priestor na osobnú hygienu, priestor na umiestnenie záchodovej misy a priestor na uloženie predmetov na upratovanie, ak sú tieto miestnosti umiestnené v rámci bytu.

Zjednodušene preto možno povedať, že **byt je tvorený obytnými miestnosťami** (preto sa byty zjednodušene označujú ako jednoizbový, dvojizbový, atď.) **a príslušenstvom tvoreným ostatnými miestnosťami v byte** (kuchyňa, kúpeľňa, špajza, záchod, šatník, atď.) alebo **miestnosťami mimo bytu**, ktoré však majú slúžiť výlučne užívateľom bytu (napr. pivnica).

Nájomná zmluva musí obsahovať označenie nájomného bytu, ktorý tvorí predmet nájmu. Prenajímateľ by mal byť dostatočne identifikovať tak, aby ho nebolo možné zameniť s iným bytom., napr. uvedením čísla bytu, poschodia, čísla vchodu bytového domu, súpisného čísla bytového domu, parcelného čísla pozemku, na ktorom je bytový dom postavený a názov katastrálneho územia. Alternatívne je možné byť identifikovať priložením výpisu z príslušného listu vlastníctva, ktorý by tvoril prílohu nájomnej zmluvy, ak sú byty rozpísané na príslušnom liste vlastníctva.

Nájomná zmluva musí tiež obsahovať opis stavu nájomného bytu a opis príslušenstva bytu, ktorý je predmetom nájmu. Aký podrobný má opis byť, je ponechané na vôli strán; mal by však zodpovedať reálnemu stavu. Prenajímateľ je totiž povinný zabezpečiť, aby odovzdávaný nájomný byt zodpovedal stavu, ktorý je v nájomnej zmluve opísaný. Ak to tak nebude, má nájomca právo požadovať od prenajímateľa uvedenie nájomného bytu do deklarovaného stavu, alebo žiadať primeranú zľavu z nájomného.

Prílohou nájomnej zmluvy môže byť tiež fotodokumentácia stavu nájomného bytu a príslušenstva bytu v čase jeho odovzdania do užívania nájomcovi. Táto dokumentácia môže prenajímateľovi pomôcť v prípade nezhôd s nájomcom ohľadom stavu a vybavenia nájomného bytu a zodpovednosti nájomcu za poškodenie nájomného bytu.

Odporúčame tiež v nájomnej zmluve uviesť aj spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu, ktoré je nájomca oprávnený užívať spolu s nájomným bytom podľa § 688 Občianskeho zákonníka.

PODMIENKY NA ZACHOVANIE PÔVODNÉHO STAVU A VYBAVENIA BYTU

Nájomná zmluva by mala ďalej obsahovať aj dohodu o podmienkach na zachovanie pôvodného stavu a vybavenia bytu. Vo všeobecnosti platí, že nájomca má povinnosť prenajímateľovi odovzdať pri ukončení nájmu byt spôsobilý na ďalšie užívanie v stave a s vybavením, ako ho prebral, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie. Rozhodujúci teda bude stav bytu a jeho vybavenie, ako sú opísané v zmluve.

Ak si nájomca túto povinnosť nesplní, prenajímateľ môže náklady na uvedenie bytu do dohodnutého stavu a obnovu jeho vybavenia hradiť zo zaplatenej zábezpeky (ak bola dohodnutá), prípadne sa domáhať náhrady škody voči nájomcovi.

V prípade technického zhodnotenia nájomného bytu nájomcom je pri ukončení nájomnej zmluvy nutné vysporiadať s nájomcom jemu vzniknuté náklady. V praxi tak problémy vznikajú najmä v prípade výmeny kuchynskej linky či zabudovania vstavaných skriň a ich ocenenia. Odporúčame preto vylúčiť možnosť výmeny kuchynskej linky nájomcom a nech túto zmenu realizuje a financuje sám prenajímateľ, ktorý tak zhodnotí svoj majetok.

SKONČENIE NÁJMU

V nájomnej zmluve musia byť uvedené aj okolnosti, za ktorých dochádza k skončeniu nájomného vzťahu. Zákon o dotáciách neustanovuje špeciálne podmienky skončenia nájmu, uplatní sa preto výlučne úprava obsiahnutá v Občianskom zákonníku (§ 710 a nasl. Občianskeho zákonníka). Občiansky zákonník vychádza

z premisy, že nájom bytu je chránený. To znamená, že prenajímateľ môže nájomný pomer skončiť len za zákonom špecifikovaných podmienok.

Občiansky zákonník a odborná judikatúra rozoznávajú najmä nasledovné spôsoby skončenia nájmu:

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- písomnou výpoveďou danou prenajímateľom,
- písomnou výpoveďou danou nájomcom,
- uplynutím času, na ktorý bola nájomná zmluva dohodnutá,
- smrťou nájomcu, ak nájom neprechádza na inú osobu,
- zánikom prenajímateľa,
- zánikom bytu.

Dohoda o ukončení nájmu musí byť uzatvorená písomne medzi zmluvnými stranami. Ak je nájomná zmluva uzatvorená s viacerými nájomcami, s ukončením nájmu musia súhlasiť všetci nájomcovia. Súhlas ostatných osôb žijúcich s nájomcom v nájomnom byte sa nevyžaduje.

Výpoveď daná prenajímateľom musí byť písomná a musí byť preukázateľne doručená nájomcovi. **Vo výpovedi musí prenajímateľ uviesť niektorý z dôvodov výpovede podľa § 711 Občianskeho zákonníka, inak je výpoveď neplatná.** Výpoveď daná nájomcom musí byť tiež písomná a preukázateľne doručená prenajímateľovi. **Nájomca však môže nájom bytu vypovedať z akéhokoľvek dôvodu alebo aj bez udania dôvodu.** V prípade dania výpovede nájom bytu skončí uplynutím výpovednej lehoty, ktorá je v zmysle Občianskeho zákonníka minimálne tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola výpoveď doručená. Ak je nájomná zmluva uzatvorená s viacerými nájomcami, výpoveď musí byť adresovaná každému z nájomcov osobitne. Účinky doručenia výpovede v takom prípade nastanú po preukázateľnom doručení výpovede všetkým nájomcom.

V prípade smrti nájomcu práva a povinnosti z uzatvorenej nájomnej zmluvy prechádzajú na oprávnené fyzické osoby v zmysle § 706 Občianskeho zákonníka. Tieto fyzické osoby tak pokračujú v nájomnej zmluve za nezmenených podmienok, a to až do ukončenia nájomného vzťahu, čo je najčastejšie uplynutím doby nájmu. Na oprávnené fyzické osoby prechádza aj právo na opakované uzatvorenie nájmu. Ak nie je fyzická osoba, ktorá by spĺňala podmienky prechodu nájmu podľa § 706 Občianskeho zákonníka, nájom zaniká.

Predpokladom naplnenia účelu nájomnej zmluvy je, že byt, ktorý je predmetom nájmu, je spôsobilý na užívanie. V prípade jeho fyzického zániku, zmene účelu užívania alebo nespôsobilosti na užívanie na trvalé bývanie, nie je možné nájom v byte naďalej poskytovať a preto zaniká.

Vzhľadom na skutočnosť, že nájom sa uzatvára na dobu určitú, nájomca pri skončení nájmu zmluvy **nemá nárok na bytovú náhradu. Jedinou výnimkou je skončenie nájmu z dôvodu zániku bytu**, teda ak byt zanikol alebo sa stal nespôsobilým na trvalé bývanie. **V takom prípade má nájomca právo na bytovú náhradu** a prenajímateľ je povinný mu ju poskytnúť za rovnakých podmienok ako pôvodný nájomný byt.

Bytové náhrady sú podrobnejšie rozpracované v § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka a § 4 zákona SNR č. 189/1992 Zb. o úprave niektorých pomerov súvisiacich s nájmom bytov a s bytovými náhradami.

SPÔSOB A LEHOTA VYSPORIADANIA FINANČNEJ ZÁBEZPEKY

Nájomné zmluvy štandardne obsahujú aj dohodu o finančnej zábezpeke. Na jej základe nájomca poskytne prenajímateľovi určitý finančný obnos (štandardne 3- až 6- násobok mesačného nájomného) ako preddavok na úhradu spôsobených škôd, nedoplatkov či pohľadávok počas trvania nájomného vzťahu. Tieto finančné prostriedky sa nestávajú majetkom prenajímateľa; sú len v jeho držbe po dobu trvania nájomného vzťahu. Po jeho skončení je prenajímateľ povinný finančnú zábezpeku vrátiť nájomcovi.

Zákon o dotáciách ani Občiansky zákonník pre platnosť nájomnej zmluvy dohodu o finančnej zábezpeke nevyžadujú. **Ak si ju však zmluvné strany dohodnú, musia byť dodržané tieto podmienky zákona o dotáciách:**

- výška vyberanej zábezpeky nesmie presiahnuť 6-násobok mesačného nájomného,
- lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy,
- ak k uzavretiu nájomnej zmluvy nedôjde, prenajímateľ je povinný vybrať zábezpeku bezodkladne vrátiť,
- nájomná zmluva musí obsahovať podmienky jej vrátenia a teda aj okolnosti, za ktorých môže prenajímateľ uspokojiť svoje pohľadávky voči nájomcovi z vyberanej zábezpeky.

Prenajímateľ nesmie v súvislosti s uzatvorením nájomnej zmluvy požadovať od nájomcu iné finančné plnenia, ktoré priamo nesúvisia s užívaním nájomného bytu.

Prenajímateľ je tiež povinný viesť vybratú finančnú zábezpeku na osobitnom bankovom účte zriadenom na tento účel v banke. Ak má vo svojom vlastníctve viac nájomných bytov, na takto zriadenom osobitnom bankovom účte môže viesť vybranú finančnú zábezpeku za všetky byty. Finančné prostriedky však musia byť oddelené od ostatného finančného majetku prenajímateľa.

Z vybratej finančnej zábezpeky sa štandardne uhrádza dlžné nájomné (a to aj počas trvania nájomnej zmluvy; nájomca je potom povinný čerpanú finančnú zábezpeku doplniť). Prostriedky finančnej zábezpeky je okrem toho možné použiť aj na úhrady spojené s užívaním nájomného bytu. Prenajímateľ má tiež právo z vybranej zábezpeky uspokojiť svoje pohľadávky voči nájomcovi, ak mu konaním nájomcu alebo osôb, ktoré s ním žijú v nájomnom byte, bola spôsobená škoda na majetku. Podotýkame, že nájomca zodpovedá aj za škodu, ktorú spôsobili na byte a jeho vybavení osoby, ktoré do bytu pustil (napríklad, ak si pozve návštevu).

Pri ukončení nájomného vzťahu a vysporiadaní vzájomných pohľadávok je prenajímateľ povinný vrátiť nespotrebovanú časť zábezpeky nájomcovi. Lehotu a spôsob vrátenia zábezpeky môže upraviť nájomná zmluva, prípadne sa uplatní postup stanovený prenajímateľom v internom predpise. Na vrátenie nespotrebovanej časti zábezpeky má nájomca právny nárok. Prenajímateľ by preto nemal zbytočne zdržiavať vyplatenie zostatku finančnej zábezpeky.

ZOZNAM OSÔB ŽIJÚCICH V BYTE S NÁJOMCOM

Nájomná zmluva musí ďalej obsahovať **zoznam osôb žijúcich v byte s nájomcom**. Práva fyzických osôb, ktoré v byte žijú, sú odvodené od rozsahu práv nájomcu. Majú hlavne právo užívať byt a jeho príslušenstvo, ako aj právo užívať spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu.

Pri overovaní plnenia podmienok pre poskytnutie nájomného bytu sa zohľadňuje aj príjem osôb žijúcich v byte s nájomcom.

Spôsob, akým budú osoby žijúce v byte s nájomcom identifikované, je ponechané na prenajímateľovi. Odporúčame však uviesť minimálne meno, priezvisko, trvalý pobyt a dátum narodenia alebo rodné číslo týchto osôb, aby boli jednoznačne identifikované.

Údaje o osobách žijúcich v byte s nájomcom podliehajú rovnako ako údaje o nájomcovi **ochrane osobných údajov**. Ich zber je preto podmienený súhlasom dotknutej osoby so spracovaním osobných údajov. Pri zverejňovaní nájomnej zmluvy je tiež potrebné zabezpečiť, aby k úniku osobných údajov nedošlo.

VYHLÁSENIE NÁJOMCU

Nájomca musí v nájomnej zmluve vyhlásiť, že **nie je oprávnený nájomný byt alebo jeho časť prenechať do podnájmu tretej osobe**.

Podnájom je právny vzťah medzi nájomcom a podnájomníkom, na základe ktorej postupuje nájomca svoje právo užívať nájomný byt inej fyzickej osobe. Obdobne sa bude posudzovať situácia, ak by nájomca chcel do podnájmu odovzdať len časť nájomného bytu (napr. jednu izbu).

Vlastník nájomného bytu sa v zmluve o poskytnutí dotácie zaviazal, že podporené nájomné byty prenajme len oprávneným fyzickým osobám a podľa podmienok uvedených v zákone o dotáciách. Udelenie súhlasu s podnájomom bytu ako aj faktické užívanie bytu podnájomníkom (ak dá nájomca byt do podnájmu bez súhlasu prenajímateľa) tak v konečnom dôsledku bude považované za porušenie zmluvných podmienok poskytnutia dotácie.

Kritériá pridelenia nájomných bytov

Ako sa uvádza v príručke, samospráva by pri stanovovaní kritérií pre pridelenie nájomného bytu (a svojich prípadných priorít) mali vychádzať z poznania svojho lokálneho trhu s bývaním a podľa týchto potrieb aj definovať kritériá. V prípade, že sú definované priority obce, resp. mesta pri pridelení nájomných bytov (takýmito prioritami môže byť napríklad podpora mladých, resp. mladých rodín, seniorov, osôb so zdravotným postihnutím atď.), tie by mali byť následne premietnuté do konkrétnych kritérií (napr. možnosťou získať viac bodov). Na druhej strane je dôležité zdôrazniť, že kritériá by mali všeobecne reflektovať potreby žiadateľov a teda umožňovať získať nájomný byt najmä tým, ktorí ho najviac potrebujú.

Pri posudzovaní žiadostí sa môžu zohľadňovať napríklad tieto kritériá:

- a) naliehavosť bytovej potreby žiadateľa, pričom sa skúmajú aj jej majetkové pomery (posudzuje sa skutočný domov, kde posudzovaná osoba/rodina žije a uspokojuje svoju bytovú potrebu),
- b) skutočnosť, či žiadateľ, resp. osoby žijúce v spoločnej domácnosti/byte sú/nie sú vlastníkami alebo spoluvlastníkmi nehnuteľnosti určenej na bývanie, poprípade nájomcom iného nájomného bytu (posúdenie súčasnej bytovej situácie) – treba však posudzovať konkrétne prípady, vlastníctvo nehnuteľnosti ešte neznamená, že ju žiadateľ môže užívať na uspokojenie svojho bývania,
- c) počet maloletých detí, rodinný stav a iné sociálne kritériá,
- d) preukázateľné zdravotné dôvody žiadateľa (prípadne aj vyjadrenie lekára), resp. aj osoby žijúcej v spoločnej domácnosti,
- e) finančné možnosti platenia nájomného zo strany žiadateľa (preukázanie príjmu),
- f) skutočnosť, či ide/nejde o obyvateľa obce/mesta, aktivity žiadateľa pre obec/mesto alebo iná väzba k obci/mestu (zamestnanie, rodinné vzťahy a pod.),
- g) dodržiavanie zásad dobrých mravov a medziľudských vzťahov zo strany žiadateľa,
- h) skutočnosť, či žiadateľ má/nemá záväzky po lehote splatnosti voči obci/mestu a obecnými/mestskými organizáciami; obecnými/mestskými organizáciami sa rozumejú subjekty, ktoré zriadilo alebo založilo obec/mesto,
- i) skutočnosť, či žiadateľ je/nie je obcou/mestom považovaný za iného neplatiča; iným neplatičom sa rozumie fyzická osoba, voči ktorej mesto evidovalo pohľadávku po lehote splatnosti, ktorá nebola obci/mestu uhradená a mesto trvale upustilo od jej vymáhania,
- j) doba evidencie žiadosti o nájomný byt a ďalšie.

Cieľom stanovenia kritérií je umožnenie čo najobjektívnejšieho výberu budúceho nájomcu. Ako sa uvádza v príručke, formalizovaným spôsobom hodnotenia relevantných kritérií môže byť aj formou bodového dotazníka. Tento spôsob by mal zároveň minimalizovať subjektívne aspekty hodnotenia. Rozsah a podoba sa môže v jednotlivých obciach líšiť. Pokiaľ si obec takéto kritériá stanoví a následne vypracuje bodový dotazník, je vhodné ich zverejniť.

Bodové hodnotenie žiadateľa o pridelenie nájomného bytu

Bodové hodnotenie		
Meno a priezvisko:		
Súčasnú bydlisko:		
Počet členov domácnosti:		
	Max. body	Získané body
Súčasná bytová situácia:		
vlastný byt		
v spoločnej domácnosti s rodinou (rodičia a pod.)		
v nájomnom byte (nájom na dobu určitú)		
v nájomnom byte (nájom na dobu neurčitú)		
ubytovňa		
opúšťajúci ústavnu výchovu		
zariadenie sociálnych služieb/zariadenie ústavnej zdravotnej starostlivosti		
nelegálne obydlie		
bez domova (na ulici)		
Väzba k obci/mestu XY:		
trvalý pobyt v obci/meste		
trvalý pobyt v okrese obce/mesta		
ekonomický vzťah k obci/mestu (zamestnanie, podnikanie)		
sociálny vzťah k obci/mestu (rodinné väzky)		
žiadny vzťah		
Príjmová situácia žiadateľa a členov domácnosti:		
mesačný príjem ¹ vyšší ako 4-násobok životného minima		
mesačný príjem vo výške 3,5 až 4-násobku životného minima		
mesačný príjem vo výške 3 až 3,5-násobku životného minima		
mesačný príjem vo výške 2 až 3-násobku životného minima		
mesačný príjem vo výške 1 až 2-násobku životného minima		
mesačný príjem nižší ako 1-násobok životného minima		
Ekonomická aktivita žiadateľa:		
pracujúci (trvalý pracovný pomer alebo aj SZČO)		

¹ Mesačný príjem sa vypočíta z príjmu za kalendárny rok predchádzajúci roku, v ktorom vzniká nájom bytu, ako podiel tohto príjmu a príslušného počtu mesiacov, počas ktorých sa príjem poberal.

pracujúci (nepravidelný príjem z pracovnej činnosti napr. brigády)		
materská dovolenka, rodičovský príspevok		
dôchodca		
študent		
nezamestnaný		
Zadĺženie žiadateľa:		
žiadateľ nemá žiadne dlhy		
žiadateľ rieši svoju dlhovú situáciu		
Žiadateľ nerieši svoju dlhovú situáciu		
Záväzky žiadateľa voči obci/mestu XY, resp. voči organizáciám zriadeným obcou/mestom:		
žiadateľ nemá žiadne záväzky voči obci/mestu, resp. má dohodnutý splátkový kalendár a pravidelne uhrádza splátky		
žiadateľ má dohodnutý splátkový kalendár a nepravidelne uhrádza splátky		
žiadateľ nemá dohodnutý splátkový kalendár a svoje záväzky voči obci/mestu neuhrádza		
Počet maloletých detí alebo nezaopatrených detí žijúcich v spoločnej domácnosti so žiadateľom:		
bez dieťaťa		
1 – 2 deti		
3 - 4 deti		
viac ako 5 detí		
Zdravotný stav žiadateľa, resp. člena domácnosti:		
žiadateľ je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (je držiteľom preukazu ŤZP)		
člen domácnosti je osobou s ťažkým zdravotným postihnutím (je držiteľom preukazu ŤZP)		
Naliehavosť potreby riešenia nepriaznivej životnej situácie (napr. domáce násilie, živelná pohroma, zdravotný stav) – na základe výsledku sociálneho šetrenia:	0 až 50	
Okolnosti znižujúce bodové hodnotenie:	max. - 50	
za hrubé porušenie podmienok nájomnej zmluvy s ním bola ukončená zmluva na nájom obecného/mestského bytu		
žiadateľ odmieta spoluprácu so sociálnym pracovníkom		
správanie odporujúce dobrým mravom		
Iné:		
Spolu body:		

