

## Má vlastník bytu právo kvôli rekonštrukcii domu požadovať od nájomníka, aby obývaný byt opustil a sám si hľadal náhradné bývanie?

Nie, vlastník bytu je povinný rešpektovať, že nájomca, o ktorého nároku na bytovú náhradu bolo právoplatne rozhodnuté, nie je povinný sa z bytu vysťahovať a byt vypratať, kým mu obec neposkytne bytovú náhradu (§ 3 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z. z.). Z toho vyplýva, že nájomca nemá povinnosť hľadať si náhradný byt počas rekonštrukcie bytu/domu.

## Ako majú riešiť bytovú otázku nájomníci z Konventnej 5?

Hlavné mesto nebolo/nie je účastníkom dohôd upravujúcich vzťahy medzi nájomcami a vlastníkom bytového domu v čase do 31.12.2016 a v súčasnosti jednotlivé byty v pôvodnej podobe neexistujú. Otázkou nároku a výšky kompenzácií regulovaného a trhového nájomného sa hlavné mesto zaoberá, pri riešení kolízií poskytuje hlavné mesto súčinnosť a je otvorené zaoberať sa podporou všetkých návrhov. V súvislosti s právnym vákuom a obmedzenými kompetenciami hlavného mesta je potrebné zdôrazniť, že poskytnutie foriem dočasného riešenia bytovej otázky nájomníkov domu bude možné predovšetkým zo strany vlastníka bytového domu.

## Za kým majú ísť nájomníci, ktorí majú problémy?

Pokiaľ určení pracovníci oddelenia nájomného bývania (Mgr. Jana Bibeňová /59356186 a Bc. Michal Šuvada/59356307) nedokážu poskytnúť individuálnu radu okamžite na mieste v priestoroch Front Office (každú stredu od 9.00 h - 11.00 h), dohodnú termín nasledujúcej osobnej alebo telefonickej konzultácie.

Všetky ďalšie potrebné informácie sú zverejnené aj na webovej stránke hlavného mesta:  
[www.bratislava.sk/sk/nahradne-najomne-byvanie](http://www.bratislava.sk/sk/nahradne-najomne-byvanie)

Nájomcovia či reštituenti môžu svoje otázky smerovať na e-mailovú adresu:  
[nahradnenajomnebyvanie@bratislava.sk](mailto:nahradnenajomnebyvanie@bratislava.sk)



  
BRATISLAVA



Problematika náhradného nájomného bývania mi leží na srdci a od môjho nástupu do vedenia mesta sa ňou aktívne zaoberám. Rozumiem nájomcom, ktorí by potrebovali čo najskôr bytovú náhradu, ale aj reštituentom, ktorí chcú užívať svoj majetok podľa vlastného uváženia.

Ide o ťažkú a zložitú tému, ktorej riešenie sa roky odsúvalo. Až pod mojím vedením sme začali konať. Rozbehli sme procesy zamerané na výstavbu a prípadnú kúpu bytových náhrad. Hlavné mesto si zároveň plní svoju zákonnú povinnosť a reštituentom vypláca kompenzáciu rozdielu medzi regulovaným a trhovým nájomným. Hlavné mesto neustále aktívne komunikuje ako s nájomcami, tak zástupcami nájomcov OZ Právo na bývanie či reštituentami.

Pomôcť by nám po novom mala medzirezortná pracovná skupina tvorená zástupcami ministerstva dopravy a výstavby, ministerstva spravodlivosti, ministerstva financií, ministerstva vnútra a hlavného mesta SR Bratislava. Jej cieľom je usporiadanie nájomných vzťahov k bytom a uspokojivé vyriešenie otázky náhradného nájomného bývania. Verím, že sa to podarí, pretože hlavné mesto nedokáže samo bez pomoci a súčinnosti vlády vyriešiť túto zložitú problematiku.

Výrazne pomôcť by mala aj novela zákona 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov, ktorá by zjednodušila proces nadobúdania náhradného nájomného bývania. Dlhodobu som ministerstvo dopravy žiadal o zmenu tohto zákona a som rád, že už na tom pracujú.

Hlavné mesto robí a bude robiť všetko pre to, aby problematiku náhradného nájomného bývania vyriešilo a ukončilo túto roky trvajúcu a traumatizujúcu krivdu.

*Primátor Bratislavy Ivo Nesrovnal*

## Náhradné nájomné bývanie

### Odpovede na najčastejšie kladené otázky

## V akom štádiu je výstavba náhradných nájomných bytov?

Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej len „hlavné mesto“) má vydané právoplatné stavebné povolenie na výstavbu bytov v lokalite Pri kríži. Stavebné práce boli vzhľadom na závažné okolnosti objektívnej povahy, nezapríčené zo strany hlavného mesta, po 13 dňoch prerušené.

V procese verejného obstarávania je výstavba náhradných nájomných bytov v lokalite Na Vrátkach a zabezpečenie projektovej dokumentácie pre stavebné úpravy na objekte Habánsky mlyn č.8.

## Aké ďalšie kroky podniká hlavné mesto v rámci obstarania bytových náhrad okrem výstavby?

Okrem uvedených rozbehnutých procesov zabezpečenia náhradných nájomných bytov, hlavné mesto pripravilo podklady a postup na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou kúpy. Materiál bol schválený na zasadnutí mestského zastupiteľstva dňa 15.03.2018. Hlavné mesto aktuálne uverejňuje výzvy na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou verejnej obchodnej súťaže.

Hlavné mesto zároveň naďalej aktívne rokuje s Ministerstvom dopravy a výstavby SR (ďalej len „ministerstvo výstavby“) a hľadá optimálny spôsob riešenia problematiky náhradných nájomných bytov. V tejto veci bola uznesením vlády SR č. 570 z 13. decembra 2017 vytvorená medzirezortná pracovná skupina zložená z predstaviteľov ministerstva výstavby, hlavného mesta a ministerstiev spravodlivosti, financií a vnútra. Jej cieľom je usporiadanie nájomných vzťahov k bytom a celkovo vyriešenie náhradného nájomného bývania pre občanov, ktorí na to majú nárok.

## Zaniká dočasným presťahovaním alebo trvalým vysťahovaním z reštituovaného bytu nárok na náhradný nájomný byt?

Dočasným presťahovaním alebo trvalým vysťahovaním z reštituovaného bytu nárok na náhradný nájomný byt nezaniká.

## Aké sú nároky žiadateľov, ktorým doposiaľ nebola pridelená bytová náhrada?

Žiadatelia, ktorí majú právoplatne priznaný nárok na náhradný nájomný byt, majú právo užívať pôvodný byt až do času poskytnutia náhradného nájomného bytu.

## Kde môže nájomca dostať náhradný nájomný byt?

Podľa zákona má hlavné mesto povinnosť poskytnúť bytovú náhradu v mestských častiach Bratislavy v rámci katastrálneho územia hlavného mesta SR.

## Je možné nájomcovi a osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti poskytnúť aj viac náhradných nájomných bytov?

Podľa zákona môže byť za vypratávaný byt poskytnutý len jeden náhradný nájomný byt v zmysle právoplatného Rozhodnutia.

## Aké nájomné platia žiadatelia od 1.1.2017?

Žiadatelia o náhradné nájomné bývanie platia regulované - nezmenené nájomné, tak ako do 31.12.2016. Hlavné mesto má zároveň povinnosť doplacať rozdiel medzi trhovým a regulovaným nájomným vlastníkom reštituovaných bytov.

## Môže vlastník vysťahovať nájomcu z reštituovaného bytu po 1.1.2017?

Nie, vlastník nemôže bezdôvodne vysťahovať nájomcu, ktorému bol právoplatne priznaný nárok na bytovú náhradu do času, kým mu hlavné mesto neposkytne bytovú náhradu. Táto povinnosť mu vyplýva zo zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z.

## Aké mám možnosti v prípade, že mám existenčné problémy v reštituovanom byte (sťažené sociálne podmienky)?

Hlavné mesto vie poskytnúť tým žiadateľom, ktorým bol právoplatne priznaný nárok na bytovú náhradu a ktorí majú existenčné problémy v reštituovaných bytoch, dočasné umiestnenie v zariadeniach pre seniorov zriadených hlavným mestom. V takomto prípade je možné využiť služby odborných pracovníkov Kancelárie prvého kontaktu – Front Office na prízemí Magistrátu hlavného mesta SR Bratislavy, a to každú stredu od 9.00 h do 11.00 h, ktorí sú pripravení riešiť podnety a otázky žiadateľov, ako aj reštituentov.

## Je vlastník reštituovaného bytu oprávnený realizovať v byte rekonštrukcie, ktoré neumožňujú byt dočasne užívať?

Vlastník reštituovaného bytu je oprávnený byt rekonštruovať. Počas uvedeného času je povinný nájomcovi poskytnúť náhradný byt. Počas pobytu v náhradnom byte platí nájomca vlastníkovi regulované nájomné ako v pôvodnom byte a po skončení rekonštrukcie je vlastník bytu povinný umožniť nájomcovi návrat do bytu až do poskytnutia bytovej náhrady zo strany hlavného mesta. Vlastník reštituovaného bytu nie je oprávnený uskutočniť rekonštrukciu bytu, ktorá nájomcovi neumožňuje návrat do reštituovaného bytu.

## Čo sa stane s nárokom na poskytnutie náhradného nájomného bytu, ak žiadateľ zomrie?

V prípade nároku na jednoizbový náhradný byt po smrti žiadateľa je hlavné mesto povinné rozhodnúť o zániku nároku. V prípade dvoj- a viacizbových bytov sa po smrti žiadateľa a v zmysle usmernenia ministerstva výstavby situácia nemení, nároky sa transformujú na spoluposudzované osoby. Tieto okolnosti budú preverované a aktualizované pred uzatvorením nájomnej zmluvy. Zoznam osôb tvoriacich spoločnú domácnosť s nájomcom bude povinnou časťou jej obsahu.

## V akom poradí bude mesto pridelať náhradné nájomné byty žiadateľom?

Hlavné mesto bude pridelať náhradné nájomné byty podľa toho, ako bude prebiehať odovzdávanie jednotlivých bytových domov a podľa poradia, ktoré každý žiadateľ dostal spolu s Rozhodnutím o bytovej náhrade. Bližšie vysvetlenie poskytneme každú stredu od 9.00 -11.00 hod. v priestoroch Front Office.

## Môže žiadateľ, ktorému bude náhradný nájomný byt poskytnutý, tento byt aj odkúpiť?

Áno, obsahom nájomnej zmluvy bude aj predkupné právo nájomcu podľa osobitného predpisu (§ 16 zákona č. 182/1993 Z. z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov).

## Komu hlavné mesto od 1. januára 2017 vypláca kompenzáciu, keď ešte neposkytlo žiadateľovi náhradný nájomný byt? A čo je to kompenzácia?

Ak mesto do 31. decembra 2016 neposkytlo bytovú náhradu žiadateľovi, ktorý je zapísaný v zozname žiadateľov, je povinné zaplatiť prenajímateľovi (vlastníkovi bytu) každý mesiac sumu, rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného (t. j. kompenzáciu), a to až do poskytnutia bytovej náhrady. Základom pre určenie kompenzácie je platené regulované nájomné a trhovú nájomné v byte, z užívania ktorého bol právoplatne priznaný nárok na náhradný nájomný byt.

## Je možné požiadať o pridelenie náhradného nájomného bytu v izbovosti menšej, ako bolo priznané právoplatným rozhodnutím o pridelení na základe žiadosti osoby, ktorej bolo právo priznané (napr. pri úmrtí spolužadateľa)?

Ak má žiadateľ záujem, aby mu bol pridelený (čo sa izbovosti týka) menší byt, ako mu bol priznaný právoplatným rozhodnutím, je potrebné, aby sa vzdal nároku v danom rozsahu formou notárskej zápisnice aj s uvedením, aký byt požaduje. Uvedená možnosť je prípustná iba v režime zmenšenia izbovosti náhradného bytu, nikdy nie naopak.

## Je prípustné, aby sa osoba, ktorej vznikol nárok na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., tohto svojho nároku dobrovoľne vzdala za predpokladu uzatvorenia dohody s hlavným mestom o poskytnutí určitej formy kompenzácie?

Zákon č. 260/2011 Z. z. takúto možnosť explicitne neupravuje. Ak žiadateľ odmietne poskytnutie bytovej náhrady z iných dôvodov ako podľa §10 ods. 4 zákona č. 260/2011 Z. z. alebo sa vzdá nároku na poskytnutie bytovej náhrady, obec nemá povinnosť mu poskytnúť náhradný nájomný byt. Tento právny úkon bude realizovaný formou notárskej zápisnice a Rozhodnutím o zániku nároku na bytovú náhradu.