

MAGISTRÁT HLAVNÉHO MESTA SLOVENSKEJ REPUBLIKY BRATISLAVY

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva
hlavného mesta SR Bratislavy
dňa 26.04.2018

Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z.

Predkladateľ:

Mgr. Martin Maruška, v. r.
riaditeľ magistrátu

Materiál obsahuje:

1. Návrh uznesenia
2. Dôvodová správa

Zodpovedný:

Ing. Marcel Held, v. r.
riaditeľ sekcie správy komunikácií,
životného prostredia a stavebných činností

Spracovateľ:

Ing. Gabriel Baláž, v. r.
vedúci oddelenia stavebných činností

Ing. arch. Paulína Oravcová (OSČ), v. r.

Návrh uznesenia

Mestské zastupiteľstvo po prerokovaní materiálu

berie na vedomie

informáciu o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov v zmysle zákona
č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z.

Dôvodová správa

PREDMET: Informácia o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z.

1. Aktuálny stav lokalít pre výstavbu náhradných nájomných bytov

a) lokalita Pri kríži, mestská časť Bratislava Dúbravka

Informácie o aktuálnom stave výstavby v lokalite Pri kríži boli predložené v predchádzajúcom informačnom materiáli, kde bolo spomenuté, že:

- Hlavné mesto SR Bratislava (ďalej aj ako „HMBA“ alebo „Hlavné mesto“) odovzdalo stavenisko zhotoviteľovi stavby - spoločnosti Metrostav Slovakia, a.s. 21.3.2017,
- stavebné práce boli zahájené na základe platnej zmluvy o dielo so zhotoviteľom a na základe právoplatného stavebného povolenia,
- návrh na nariadenie neodkladného opatrenia Okresného súdu Bratislava IV, ktorým sa má HMBA zdržať akejkoľvek stavebnej činnosti a výrubu drevín v danej lokalite bol Krajským súdom v Bratislave zamietnutý,
- mestská časť Bratislava Dúbravka dňa 27.2.2017 zrušila rozhodnutie, ktorým povolila výrub stromov a kríkov. Generálny investor Bratislavy (ďalej aj ako „GIB“) sa voči predmetnému rozhodnutiu odvolal v zákonom stanovenej lehote. Predmetné odvolanie postúpila mestská časť Bratislava Dúbravka dňa 17.8.2017 nadriadenému správne mu orgánu - Okresnému úradu – odboru starostlivosti o životné prostredie. Dňa 21.12.2017 nadobudlo právoplatnosť rozhodnutie Okresnému úradu – odboru starostlivosti o životné prostredie, v ktorom ruší rozhodnutia vydané mestskou časťou Bratislava Dúbravka a vyhovel odvolaniu GIBu,
- rozhodnutia na predĺžení stavebných povolení na stavebné objekty SO4 a SO5 (splašková kanalizácia a odkanalizované parkoviska a ORL) boli doručené dňa 18.10.2017,

- stavebník požiadal 16.5.2017 v súlade s podmienkou č. 10 stavebného povolenia o zmenu stavby pred dokončením pre SO3 (komunikácia, spevnené plochy) stavebný úrad mestskej časti Bratislava Dúbravka vydal stanovisko v nasledujúcom znení: *„Stavba bude dokončená v termíne do 31.6.2017, v prípade že termín nebude môcť byť dodržaný, je stavebník povinný požiadať stavebný úrad o jeho predĺženie“*. Napriek tomu stavebný úrad mestskej časti Bratislava Dúbravka vydal dňa 6.11.2017 rozhodnutie, v ktorom nepovoľuje zmenu stavby pred dokončením, t.z. stavebné povolenie nepredĺžil.

V odôvodnení rozhodnutia sa nachádza iba strohá konštatácia, že *stavebný úrad posúdil predloženú žiadosť a v súlade s ustanovením § 68 stavebného zákona nezistil relevantný dôvod predĺženia lehoty na dokončenie stavby*.

Voči predmetnému rozhodnutiu podal stavebník v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Dňa 22.2.2018 bolo HMBA doručené na vedomie vyjadrenie m.č. Bratislava – Dúbravka adresované na nadriadený správny orgán OÚ BA, kde je uvedené, že stavebný úrad je toho názoru, že sú splnené náležitosti pre potvrdenie napadnutého rozhodnutia vo vydanom znení a nie je dôvod na jeho zrušenie.

Z vyššie uvedeného skutkového stavu máme za to, že došlo k nedostatkom a pochybeniam stavebného úradu m.č. Bratislava Dúbravka v jeho rozhodovaní.

- listom zo dňa 15.12.2017 mestská časť Bratislava Dúbravka požiadala o umožnenie prístupu na stavenisko Pri Križi z dôvodu výkonu orientačného geologického prieskumu životného prostredia s cieľom overenia pravdepodobnej environmentálnej záťaže. HMBA odpovedalo mestskej časti, že parcely kde sa nachádza stavenisko sa v skutočnosti nachádzajú mimo územia pravdepodobnej environmentálnej záťaže, presne nad telesom skládky, ktoré je v svahu v území pod mestskými pozemkami, mimo smeru prúdenia podzemných vôd. Dotknuté parcely sú situované medzi zastavanými pozemkami s obytnými domami, na ktorých už v minulosti došlo k terénnym úpravám. K uvedenému skutkovému stavu HMBA priložilo mapový výstup z Informačného systému environmentálnych záťaží a fotodokumentáciu z obhliadky terénu. **Zároveň HMBA požiadalo mestskú časť Bratislava Dúbravka o poskytnutie rozhodnutia Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky o schválení záverečnej správy z geologického prieskumu životného prostredia s analýzou rizika znečisteného územia k predmetnej pravdepodobnej**

environmentálnej záťaži, keďže priamo na území pravdepodobnej environmentálnej záťaže (priamo v telese skládky) mestská časť Bratislava Dúbravka ako stavebný úrad povolila výstavbu obytného komplexu Villa Rustica.

Keďže do 23.4.2018 mestská časť Bratislava Dúbravka neposlala odpoveď, HMBA zasiela opätovnú žiadosť o odpoveď.

- mestská časť Bratislava Dúbravka vydala dňa 03.01.2018 Rozhodnutie o zastavení konania vo veci žiadosti o predĺženie termínu náhradnej výsadby v rozhodnutí č. OŽP-13912/3452/2012 zo dňa 11.09.2012, právoplatné dňa 03.10.2012. HMBA podalo v tejto veci odvolanie dňa 29.01.2018.

b) lokalita Na Vrátkach, m. č. Dúbravka

Verejné obstarávanie zadávané dňa 03.11.2015 postupom „naprojektuj a postav“. HMBA obstaráva zhotoviteľa stavby, ktorý zabezpečí okrem samotnej výstavby aj vyhotovenie požadovaného stupňa projektovej dokumentácie, ako aj inžiniersku činnosť spojenú so zabezpečením potrebných stanovísk a povolení. Verejné obstarávanie sa nachádza v štádiu hodnotenia ponúk a lehota viazanosti ponúk je do 31.5.2018.

c) stavebné úpravy objektu Pri Habánskom mlyne 8, Bratislava

HMBA pripravilo podklady pre vyhlásenie verejného obstarávania na vypracovanie príslušných stupňov projektovej dokumentácie na stavebné úpravy objektu Pri Habánskom mlyne 8 v zmysle limitov Zákona č. 261/2011 Z.z.

2) Spoločnosť pre rozvoj bývania, n.o.

Na zasadnutí MsZ dňa 25.05.2017 bolo prijaté uznesenie č. 867/2017 bod 8 kde MsZ žiada správnu radu Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o., aby predložila na rokovanie Mestského zastupiteľstva hlavného mesta SR Bratislavy do 30.06.2017 analýzu odôvodniteľnosti existencie Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o., (ďalej aj ako „SRBB“) a prípadnej možnosti jej zrušenia, zlúčenia alebo presunu kompetencií na inú neziskovú spoločnosť. Správna rada SRBB výsledný materiál spracovala a predložila na rokovanie MsZ 20.11.2017 (pokračovanie z 9.11.2017). Na novembrovom zasadnutí MsZ bolo prijaté ďalšie uznesenie týkajúce sa SRBB, a to uznesenie č. 1001/2017 časť B, v zmysle

ktorého MsZ požiadalo primátora hlavného mesta SR Bratislavy predložiť na prerokovanie Mestskému zastupiteľstvu hlavného mesta SR Bratislavy kompletný materiál týkajúci sa zrušenia neziskovej organizácie Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n. o.

HMBA pokračovalo v aktívnom riešení situácie so SRBB:

- dňa 18.1.2018 sa konalo stretnutie zástupcov HMBA a člena správnej rady SRBB,
- dňa 26.1.2018 stretnutie zástupcov HMBA, členov správnej rady za HMBA a za ČSOB,
- HMBA pripravilo list, ktorým žiada správnu radu SRBB o informácie vo veci riešenia možností vyplývajúcich z uznesení č. 867/2017 a č. 1001/2017.
- správna rada SRBB bola opätovne požiadaná o vyjadrenie k riešeniu Uznesení č. 867/2017 a č. 1001/2017 dňa 11.04.2018,

Termín plnenia uznesenia bol predĺžený do 30.06.2018. Materiál týkajúci sa možností zrušenia neziskovej organizácie Spoločnosti pre rozvoj bývania v Bratislave, n.o. sa pripravuje, bude po sfinalizovaní predložený do finančnej komisie, MsR a následne na rokovanie MsZ.

3) Počet platných priznaných bytových náhrad

Prehľad počtu potrebných náhradných nájomných bytov, na základe priznaných náhrad:

Druh bytu	Aktuálny počet priznaných náhrad	Počet plánovaných bytov Pri Kríži	Počet bytov, ktoré je treba obstarat' mimo bytov Pri Kríži
1 izbový	207	17	190
2 izbový	244	34	210
3 izbový	70	17	53
4 izbový	5	0	5
spolu	526	68	458

4) Metodika HMBA pri výpočte a vyplácaní kompenzácie

Po schválení *Metodiky hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „Metodika“)* HMBA zaslalo na všetkých žiadateľov list, kde žiada doplniť chýbajúce informácie - jednalo sa

predovšetkým o doručenie vyplneného formuláru, fotodokumentácie a predpisov nájomného od roku 2010 do súčasnosti.

V súčasnej dobe HMBA eviduje 321 žiadostí o poskytnutie finančnej kompenzácie. Odborný útvar magistrátu vykonalo obhliadky dotknutých nehnuteľností. Žiadosti o kompenzáciu sú posudzované v súlade s vyššie uvedenou Metodikou. Po prerokovaní v orgánoch mesta sa začalo s prípravou rozhodnutí o priznaní finančnej kompenzácie. V tejto veci rozhoduje HMBA, ako obec príslušná na konanie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov. Po nadobudnutí právoplatnosti rozhodnutí mesto pristúpilo k poukazovaniu finančných kompenzácií na účty žiadateľov. K 20.04.2018 vydalo HMBA v tejto veci 217 rozhodnutí, v 191 prípadoch aj poukazuje finančné kompenzácie na účty žiadateľov, 5 rozhodnutí je doručovaných, kde plynie odvolacia lehota a voči 21 rozhodnutiam bolo zo strany žiadateľov podané odvolanie. Celkovo bola k 20.04.2018 vyplatená suma na kompenzácie vo výške 735.922,58 EUR. HMBA má na poukazovanie finančných kompenzácií vo svojom rozpočte na rok 2018 vyčlenených dostatok prostriedkov.

5) Obstaranie náhradných nájomných bytov formou kúpy

HMBA pripravilo podklady a postup na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou kúpy a podmienky na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka vo vzťahu k zákonu č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov. Materiál bol schválený na zasadnutí MsZ 15.03.2018.

HMBA do konca mesiaca apríl uverejní výzvy na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou verejnej obchodnej súťaže.

6) Poskytovanie informácií pre žiadateľov a vlastníkov reštituovaných bytov

HMBA poskytuje informácie na webovej stránke www.bratislava.sk v sekcii náhradné nájomné bývanie. Uvedená sekcia poskytuje všetky potrebné informácie a náležitosti týkajúce sa problematiky náhradného nájomného bývania. Informácie sú určené ako pre žiadateľov bytových náhrad, tak aj pre vlastníkov reštituovaných bytov s cieľom vždy aktuálnej informovanosti o stave zabezpečenia bytových náhrad. Na stránke sú takisto zverejnené

aktualizované zoznamy žiadateľov, často kladené otázky vlastníkov reštituovaných bytov a žiadateľov.

HMBA poskytuje informácie aj pre médiá prostredníctvom tlačových správ zverejnených v sekcii Náhradné nájomné bývanie. Posledné tlačové správy sú zamerané na konkrétne kroky realizované HMBA v rámci riešenia danej problematiky. V marci 2018 HMBA informovalo o prvom zasadnutí medzirezortnej pracovnej skupiny vytvorenej na historicky prvom výjazdovom rokovaní vlády Slovenskej republiky. Témou rokovania boli návrhy na riešenie aktuálnych potrieb mesta Bratislavy. A práve na riešenie problematiky náhradných nájomných bytov bola uznesením vlády SR vytvorená medzirezortná pracovná skupina. Jej cieľom je riešenie problematiky usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a celkovo vyriešenie náhradného nájomného bývania pre občanov, ktorí na to majú nárok zo zákona. Vyriešenie tejto problematiky je totiž veľký problém, ktorý HMBA nedokáže vyriešiť bez pomoci súčinnosti Vlády SR. Počas jej prvého zasadnutia HMBA odprezentovalo zásadné problémy, ktoré sťažujú zabezpečenie náhradných nájomných bytov, ako aj možné riešenia danej problematiky. Priamy odkaz na tlačovú správu: <http://www.bratislava.sk/bratislava-pokrakuje-v-rieseni-problemu-nahradneho-najomneho-byvania/d-11056501/p1=11051629>.

Poslednou správou je informácia o uskutočnenej schôdzi OZ Právo na bývanie v Primaciálnom paláci, na ktorej zástupcovia HMBA informovali členov združenia o aktuálnych krokoch, ktoré mesto podniká s cieľom riešenia náhradného nájomného bývania. Priamy odkaz na správu: <http://www.bratislava.sk/v-primacialnom-palaci-sa-konalo-stretnutie-k-problematike-nahradneho-najomneho-byvania/d-11057149/p1=11051629>.

HMBA ponúka tým žiadateľom, ktorí majú sťažené sociálne podmienky v reštituovaných bytoch, a ktorí spĺňajú zákonné podmienky, možnosť dočasného ubytovania v domovoch seniorov zriadených HMBA. Doteraz bola podpísaná prvá takáto zmluva o poskytovaní sociálnych služieb v zariadení pre seniorov – Petržalský domov seniorov, Rusovská cesta 58 (zriaďovateľ HMBA) s obyvateľkou hlavného mesta, ktorá je nájomcom reštituovaného bytu.

HMBA počas zimných mesiacov neostalo ľahostajné voči nájomcom, ktorí majú sťažené podmienky v reštituovaných bytoch a nájomníkom zapožičalo ohrievače.

HMBA aktívne komunikuje a plní si zákonnú povinnosť aj voči reštituentom, ktorým od minulého roka vypláca kompenzácie nájomného. Kompenzácie sú vyplácané v súlade s metodikou vyplácania schválenou mestským zastupiteľstvom.

7) Rokovania s MDV SR

HMBA opätovne zaslalo dňa 03.11.2017 na MDV SR list, so žiadosťou o zaujatie stanoviska k možnostiam čerpania dotácie pre výstavbu náhradných nájomných bytov v lokalite Pri kríži aj v roku 2019, kde poukázalo na nutnosť predĺženia termínu výstavby a s tým spojené čerpanie poskytnutých finančných prostriedkov, keďže k posunu termínu výstavby dochádza z objektívnych dôvodov.

HMBA sa v tejto súvislosti odvoláva na ustanovenie § 12 ods. 1 zák. č. 260/2011 o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov jasne ustanovuje povinnosť mestu poskytnúť náhradný nájomný byt všetkým žiadateľom, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu. Z dikcie zákona vyplýva že táto povinnosť trvá až do momentu poskytnutia uvedenej bytovej náhrady.

V nadväznosti na vyššie uvedenú povinnosť, pri obstaraní NNB môže mesto žiadať o poskytnutie dotácie podľa ustanovenia § 8 ods. 1 zák. č. 261/2011 o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov formou písomnej žiadosti podanej MDV SR prostredníctvom obvodného úradu v sídle kraja príslušného podľa miesta stavby. Podľa ustanovenia § 8 ods. 1 zák. č. 261/2011 „*Žiadosť sa úradu podáva priebežne.*“

Zo súčasného znenia vyššie uvedených zákonov vyplýva že mesto si môže nárokovať poskytnutie dotácií na obstaranie NNB až do doby kým neposkytne všetkým žiadateľom NNB, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu.

Dňa 8.1.2018 bola HMBA doručená odpoveď z MDV SR na vyššie uvedený list, v ktorom je uvedené, že zmena termínu čerpania dotácie pre výstavbu náhradných nájomných bytov v lokalite Pri kríži je možná podpisom dodatku k dotačnej zmluve. MDV SR v liste poukazuje, že je potrebné stanoviť termín pokračovania výstavby a nový termín ukončenia výstavby.

HMBA odoslalo dňa 18.4.2018 na MDV SR ďalší list v ktorom je uvedené, že sú splnené podmienky ktoré boli vyžiadané zo strany MDV SR k predĺženiu termínu financovania zo strany MDV SR, a to právoplatné rozhodnutie na výrub drevín na pozemkoch, kde má prebiehať výstavba bytového domu s náhradnými nájomnými bytmi, ktorého správnosť bola potvrdená rozhodnutím Okresného úradu Bratislava, odbor starostlivosti o životné prostredie, oddelenie ochrany prírody a vybraných zložiek životného prostredia č. OU-BA-OSZP3-2017/083934-7/BAIV a č. OU-BA-OSZP3-2017/061229-4/BAIV zo dňa 12.12.2017 a stavebných povolení na stavby, ktorých realizácia je predmetom

zmluvy o dielo so zhotoviteľom v znení jej dodatkov (s výnimkou stavebného povolenia na objekt SO 03, pri ktorom však prebieha proces predĺženia na príslušnom správnom orgáne).

8) Činnosť medzirezortnej pracovnej skupiny – Uznesenie vlády SR č. 570 z 13.12.2017

V súvislosti s prijatým uznesením vlády SR č. 570/2017 zo dňa 13.12.2017 k Návrhu na riešenie aktuálnych potrieb mesta Bratislavy ako hlavného mesta Slovenskej republiky, HMBA listom zo dňa 29.12.2017 požiadalo MDV SR o zostavenie medzirezortnej pracovnej skupiny a oslovenie dotknutých ministerstiev o nomináciu kompetentných zástupcov vo veci riešenia problematiky usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom.

Link: <http://www.rokovania.sk/Rokovanie.aspx/BodRokovaniaDetail?idMaterial=27116>

Prvé zasadnutie medzirezortnej pracovnej skupiny sa uskutočnilo dňa 19.02.2018, pod vedením štátneho tajomníka MDV SR p. Ďurčeka a za účasti zástupcov ministerstva spravodlivosti SR, ministerstva financií SR, ministerstva vnútra SR a HMBA. Zástupcovia HMBA prezentovali aktuálny stav riešenia problematiky zabezpečenia NNB, vyplývajúce z nedostatočnej úpravy zákonov. MDV SR pripraví do najbližšieho stretnutia návrh možností riešenia zafinovaných problémov.

Dňa 05.04.2018 sa uskutočnilo stretnutie medzi zástupcami HMBA a MDV SR vo veci návrhu novely zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov. MDV SR doručilo následne na HMBA zoznam navrhovaných zmien predmetného právneho predpisu. Odborné oddelenia HMBA pripravujú stanovisko, ktoré bude na MDV SR zaslané do konca apríla 2018.

9) OZ právo na bývanie

Dňa 9.4.2018 sa konala členská schôdza OZ právo na bývanie, ktorého sa zúčastnili aj zástupcovia HMBA, ktorí informovali o aktuálnom stave zabezpečenia náhradných nájomných bytov v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z. v spojení so zákonom č. 261/2011 Z. z. Detailnejšie sa venovali projektom Dúbravka pri Kríži, Dúbravka Na Vrátkach a Habánsky mlyn a poskytli informácie aj o zákonných limitoch pre zabezpečenie ostatných bytových náhrad. Spomenuli, že HMBA pripravilo podklady a postup na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou kúpy a podmienky na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže v zmysle zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka vo vzťahu k zákonu

č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov. Vysvetlili podstatu vytvorenia medzirezortnej pracovnej skupiny so zastúpením ministerstva dopravy a výstavby, ministerstva spravodlivosti, ministerstva financií, ministerstva vnútra a Hlavného mesta SR Bratislavy. Venovali sa aj problematike podmienkam vyplácania rozdielu medzi trhovým a regulovaným nájomným pre vlastníkov reštituovaných bytov. Záverom zástupcovia Hlavného mesta SR Bratislava v otvorenej diskusii odpovedali na otázky členov OZ právo na bývanie. Odpovede na ďalšie otázky, ktoré OZ právo na bývanie zaslalo 21.4.2018, útvary HMBA spracovávajú a budú zahrnuté v nasledujúcom materiáli.

10) Doplnujúce informácie

HMBA odoslalo dňa 31.01.2018 list adresovaný verejným a štátnym inštitúciám a komerčným spoločnostiam, ktoré v predchádzajúcom období odporučili lokality pre účely obstarania náhradných nájomných bytov formou výstavby a vyzvala ich k ďalšej súčinnosti. HMBA do dnešného dňa neobdržalo nové návrhy na vhodné lokality od oslovených inštitúcií.

Všetky predchádzajúce materiály zo zasadnutí MsZ sú verejne dostupné na webovej stránke:

<http://www.bratislava.sk/informacie-a-uznesenia/ds-11007222/p1=11082243>,

predkladaný materiál obsahuje aktuálne informácie ku dňu 23.04.2018 k danej problematike.

11) Najčastejšie otázky žiadateľov a vlastníkom reštituovaných bytov s odpoveďami

1. Môžem ešte požiadať o pridelenie náhradného nájomného bytu ako nájomca v reštituovanom bytovom dome?

Nie, lehota na podanie žiadosti uplynula 30.4.2013. Výnimkou sú ale prípady, v ktorých je vedený súdny spor o dome, v ktorom sa reštituovaný byt nachádza.

V prípade súdneho sporu o určenie vlastníctva domu, o prechode nájmu alebo výmene bytu, môže dať prenajímateľ (vlastník bytu/bytového domu) alebo nájomca výpoveď z nájmu reštituovaného bytu do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu. V tomto prípade je nájomca oprávnený podať žiadosť o pridelenie náhradného nájomného bytu do dvoch mesiacov od doručenia výpovede nájmu bytu, inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne.

2. V akom štádiu je výstavba náhradných nájomných bytov?

Hlavné mesto SR Bratislava 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 SR Bratislava 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.

3. 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 MsZ 15.03.2018, do konca mesiaca apríl 2018 Hlavné mesto SR Bratislava uverejní výzvy na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou verejnej obchodnej súťaže.

Hlavné mesto SR Bratislava zároveň naďalej aktívne rokuje s Ministerstvom dopravy a výstavby SR s cieľom nájdania spoločného riešenia a vyriešenia problematiky náhradných nájomných bytov. Na riešenie problematiky náhradných nájomných bytov bola uznesením vlády SR č. 570 z 13. decembra 2017 vytvorená medzirezortná pracovná skupina zložená z ministerstva dopravy a výstavby, hlavného mesta a ministerstiev spravodlivosti, financií a vnútra. Jej cieľom je riešenie problematiky usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a celkovo vyriešenie náhradného nájomného bývania pre občanov, ktorí na to majú nárok zo zákona.

4. Čo sa stane so žiadateľmi, ktorým nebola doposiaľ pridelená bytová náhrada?

Žiadatelia, ktorí majú právoplatne priznaný nárok na náhradný nájomný byt môžu aj naďalej zostať v reštituovaných bytoch a to do doby, pokiaľ im Hlavné mesto SR Bratislava neposkytne bytovú náhradu.

5. Kde môže nájomca dostať náhradný nájomný byt?

Náhradný nájomný byt je bytová náhrada, ktorá sa nachádza v tej istej obci ako vypratávaný byt.

6. 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 jeden náhradný nájomný byt.

7. Aké nájomné platia žiadatelia od 1.1.2017?

Žiadatelia o náhradné nájomné bývanie platia regulované nájomné tak ako do 31.12.2016. Hlavné mesto SR Bratislava má zároveň povinnosť doplácať rozdiel medzi trhovým a regulovaným nájomným vlastníkom reštituovaných bytov.

8. Môže vlastník vyst'ahovať nájomcu z reštituovaného bytu po 1.1.2017?

Nie, vlastník nemôže bezdôvodne vyst'ahovať nájomcu, ktorému bol právoplatne priznaný nárok na bytovú náhradu do doby kým mu Hlavné mesto SR Bratislava neposkytne bytovú náhradu. Táto povinnosť mu vyplýva zo Zákona 260/2011 Z.z. v spojení so Zákonom 261/2011 Z.z.

9. Aké mám možnosti v prípade, že mám existenčné problémy v reštituovanom byte (zlé sociálne podmienky)?

Hlavné mesto SR Bratislava vie poskytnúť tým žiadateľom, ktorým bol právoplatne priznaný nárok na bytovú náhradu, a ktorí majú existenčné problémy v reštituovaných bytov, dočasné umiestnenie v zariadeniach pre seniorov zriadených Hlavným mestom SR Bratislava. V takomto prípade, je možné kontaktovať Kanceláriu prvého kontaktu – Front Office na prízemí Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava, a to každú stredu od 9.00 do 11.00 h, kde sú poverení odborní zamestnanci pripravení riešiť podnety a otázky žiadateľov ako aj reštituentov. Zároveň Hlavné mesto SR Bratislava počas zimných mesiacov ponúklo žiadateľom zapožičanie elektrických ohrievačov.

10. Kedy mesto pridelí žiadateľom bytové náhrady?

Hlavné mesto SR Bratislava robí všetko preto, aby boli žiadateľom bytové náhrady poskytnuté čo najskôr. Okrem uvedených rozbehnutých procesov zabezpečenia náhradných nájomných bytov, Hlavné mesto SR Bratislava naďalej aktívne rokuje s Ministerstvom dopravy a výstavby SR s cieľom nájdania spoločného riešenia a vyriešenia problematiky náhradných nájomných bytov. Ihneď ako Hlavné mesto SR Bratislava zabezpečí náhradné

nájomné byty, či už výstavbou alebo inou formou, bude prideľovať bytové náhrady právoplatným žiadateľom postupne na základe zoznamu žiadateľov zverejneného na stránke hlavného mesta.

Hlavné mesto SR Bratislava pripravilo postup aj na obstaranie hotových náhradných nájomných bytov formou kúpy a podmienky na vyhlásenie verejnej obchodnej súťaže.

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

Keď žiadateľ zomrie, prechádza jeho nárok na osobu, ktorá spĺňa stanovené podmienky: týka sa to jeho potomkov, rodičov, súrodencov, zaťa a nevesty, ktorí ku dňu účinnosti tohto zákona žijú s nájomcom v domácnosti aspoň 3 roky, počas ktorých tam boli prihlásení na trvalý pobyt, alebo prechodný pobyt a nemajú vlastný byt ani iný byt v nájme; osôb, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona žijú v domácnosti s nájomcom aspoň 3 roky, počas ktorých tam boli prihlásené na trvalý pobyt alebo prechodný pobyt, starajú sa spoločne o domácnosť alebo sú na nájomcu odkázaní výživou a nemajú vlastný byt ani iný byt v nájme. Ak nikto taký nie je, nárok zaniká.

12. V akom poradí bude mesto prideľovať náhradné nájomné byty žiadateľom?

Hlavné mesto SR Bratislava bude prideľovať náhradné nájomné byty v takom poradí, v akom sú zapísaní žiadatelia v zoznamoch žiadateľov. Zoznamy sú zverejnené na stránke Hlavného mesta SR Bratislava v sekcii Náhradné nájomné bývanie a sú pre mesto podľa zákona č. 260/2011 Z. z. záväzné.

13. Môže žiadateľ odmietnuť náhradné nájomné bývanie, ktoré mu poskytne Hlavné mesto SR Bratislava?

Áno, z dôvodov stanovených v zákone: poskytnutú bytovú náhradu môže žiadateľ odmietnuť, ak 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 požiadala v žiadosti, (vozičkar a pod.) nie je v súlade s § 5 ods. 6, (počet miestností podľa počtu obyvateľov) nie je v stave spôsobilom na jej riadne užívanie a neumožňuje plný a nerušený výkon práv spojených s užívaním bytu.

V týchto prípadoch mesto odstráni nedostatky, pre ktoré žiadateľ odmietol bytovú náhradu, alebo poskytne žiadateľovi vyhovujúcu bytovú náhradu. Žiadateľ, ktorý odmietne poskytnutú

bytovú náhradu z iných dôvodov - podľa § 10 ods. 3 písm. b) zákona č. 260/2011 Z. z., stráca nárok na poskytnutie bytovej náhrady.

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

V zmysle zákona č. 260/2011 Z.z. nájomná zmluva na náhradný nájomný byt musí obsahovať predkupné právo nájomcu podľa osobitného predpisu (§ 16 zákona č. 182/1993 Z.z. o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov).

15. Komu Hlavné mesto SR Bratislava od 1. januára 2017 vypláca kompenzáciu, keď ešte neposkytlo žiadateľovi náhradný nájomný byt?

Ak mesto do 31. decembra 2016 neposkytlo bytovú náhradu žiadateľovi, ktorý je zapísaný v zozname žiadateľov, je povinné zaplatiť prenajímateľovi každý mesiac sumu, rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného (t.j. kompenzáciu), a to až do poskytnutia bytovej náhrady.

16. Vypláca Hlavné mesto SR Bratislava kompenzáciu automaticky, alebo je treba o ňu požiadať?

Nárok prenajímateľa na zaplatenie kompenzácie nevzniká automaticky, je potrebné uplatniť si ho písomnou žiadosťou, adresovanou Hlavnému mestu SR Bratislava. K žiadosti je potrebné pripojiť podklady, jednoznačne preukazujúce odôvodnenosť výšky nároku. Hlavné mesto SR Bratislava postupuje pri vyhodnocovaní žiadostí v súlade so zákonom o obecnom zriadení, zákonom o majetku obcí, súvisiacou legislatívou a schválenou *Metodikou Hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov* v mestskom zastupiteľstve.

17. Ako sa vypočíta výška kompenzácie?

Na výpočet výšky kompenzácie je určená *Metodika Hlavného mesta SR Bratislavy pri výpočte a vyplácaní kompenzácie podľa zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe*

usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

18. Ako bude prenajímateľ vedieť, že mu mesto vyplatí kompenzáciu a v akej výške?

Prenajímateľovi bude doručené Rozhodnutie hlavného mesta SR Bratislavy, v ktorom bude určená výška kompenzácie, ktorá bola vypočítaná a na základe tohto rozhodnutia mu bude vyplatená.

19. Je prípustné, aby v prípade vopred jasne stanovených podmienok a vzájomnej dohody žiadateľov, došlo k výmene ich poradia v zozname oprávnených žiadateľov pre poskytnutie bytovej náhrady?

V zmysle §9 ods. 7 zákona č. 260/2011 Z.z. je jednoznačne stanovené, že „poradie zápisu je pre poskytnutie bytovej náhrady záväzná“. Poradie oprávnených žiadateľov nie je možné meniť.

20. Je možné požiadať o pridelenie NNB v izbovosti menšej, ako bolo priznané právoplatným rozhodnutím o pridelení na základe žiadosti osoby, ktorej bolo právo priznané (napr. pri úmrtí spolužiadateľa)?

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. Uvedené je prípustné iba v režime zmenšenia izbovosti náhradného bytu, nikdy nie naopak.

21. 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. neupravuje možnosť vzdať sa bytovej náhrady uzatvorením dohody s obcou o poskytnutí kompenzácie ako náhrady za (neposkytnutú) bytovú náhradu. 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, jeho nárok zaniká a obec nemá povinnosť mu poskytnúť náhradný nájomný byt.