ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2011

Vyhlásené: 5. 8. 2011 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah tohto dokumentu má informatívny charakter.

260

ZÁKON

zo 7. júla 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

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

Čl. I

§ 1
Predmet zákona

Tento zákon upravuje právne vzťahy pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a podmienky poskytnutia bytovej náhrady.

§ 2
Rozsah pôsobnosti

(1) Tento zákon sa vzťahuje na byty

a) v domoch vydaných oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov[1]) alebo v domoch, kde časť domu bola vydaná oprávnenej osobe, ak ich ku dňu účinnosti tohto zákona vlastní výlučne alebo v spoluvlastníctve s obcou oprávnená osoba, jej dedičia alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudla a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá,

b) v domoch alebo častiach domov, ku ktorým bolo oprávnenej osobe rozhodnutím súdu určené vlastníctvo v spore s obcou, ak ich ku dňu účinnosti tohto zákona vlastní oprávnená osoba alebo iná osoba, ktorá tieto byty od nej alebo od jej právneho nástupcu nadobudla a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, a osoby, ktoré mali práva nájomcu alebo práva od nájomcu odvodené, naďalej byt užívajú,

c) v domoch, o ktorých prebieha súdne konanie o ich vydanie podľa osobitných predpisov[1]) alebo súdne konanie o určenie vlastníctva v spore s obcou až do nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia súdu v týchto konaniach a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá,

d) v domoch, ktoré boli súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitného predpisu[2]) alebo ktoré sú ku dňu účinnosti tohto zákona vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá ich podľa osobitného predpisu[2]) nadobudla, alebo boli vložené ako vklad do obchodnej spoločnosti a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá,

e) v domoch alebo častiach domov vo vlastníctve fyzických osôb, ich dedičov alebo iných osôb, ktoré tieto byty od nich alebo od ich právnych nástupcov nadobudli a v ktorých bolo rozhodnutím štátneho orgánu zriadené právo osobného užívania a v ktorých nájom vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a ku dňu účinnosti tohto zákona trvá.

(2) Na účely tohto zákona sa za nájom, ktorý vznikol podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka, považuje aj nájom bytu, ktorý vznikol na základe práva prechodu nájmu bytu alebo výmeny bytu.

(3) Tento zákon sa vzťahuje na

a) nájomcu, ktorým je osoba v nájomnom vzťahu s prenajímateľom bytu podľa odseku 1 a spoločný nájomca,

b) spoločne posudzované osoby žijúce v domácnosti s nájomcom v byte podľa odseku 1, ktorými sú

1. jeho potomkovia, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí ku dňu účinnosti tohto zákona žijú s nájomcom v domácnosti aspoň tri roky, počas ktorých tam boli prihlásení na trvalý pobyt alebo na prechodný pobyt, a nemajú vlastný byt ani iný byt v nájme,
2. osoby, ktoré ku dňu účinnosti tohto zákona žijú v domácnosti s nájomcom aspoň tri roky, počas ktorých tam boli prihlásené na trvalý pobyt alebo na prechodný pobyt, starajú sa spoločne o domácnosť alebo sú na nájomcu odkázaní výživou a nemajú vlastný byt ani iný byt v nájme.

§ 3
Zánik nájmu bytu

(1) Prenajímateľ bytu podľa § 2 ods. 1 písm. a), b), d) a e) môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu do 31. marca 2012; ak ide o byt podľa § 2 ods. 1 písm. a), ustanovenie § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka sa nepoužije. Výpovedná lehota je 12 mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

(2) Prenajímateľ bytu podľa § 2 ods. 1 písm. c) môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu o vydaní nehnuteľnosti. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

(3) Nájom bytu podľa § 2 ods. 1, o ktorom sa vedie súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu, môže prenajímateľ vypovedať bez uvedenia dôvodu do dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu. Výpovedná lehota je šesť mesiacov a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

(4) Prenajímateľ uvedený v odsekoch 2 a 3 doručí do vlastných rúk nájomcovi a obci príslušnej na konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady do 31. marca 2012 oznámenie o budúcej výpovedi nájmu bytu. Prílohou oznámenia je doklad o tom, že ide o byt podľa § 2 ods. 1 a úradné potvrdenie zo súdneho spisu, že prebieha súdne konanie uvedené v § 2 ods. 1 písm. c) alebo súdne konanie o prechode nájmu tohto bytu alebo výmene bytu, ak sú tieto práva predmetom súdneho sporu.

(5) Výpoveď nájmu bytu prenajímateľ doručí nájomcovi do vlastných rúk a kópiu výpovede nájmu bytu obci príslušnej na konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady. Prílohou kópie výpovede nájmu bytu je doklad o tom, že ide o byt podľa § 2 ods. 1. Obec vedie zoznam doručených kópií výpovedí podľa jednotlivých prenajímateľov a podľa bytov uvedených podľa § 2 ods. 1.

(6) Nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu, nie je povinný sa vysťahovať z bytu a byt vypratať, kým mu obec neposkytne bytovú náhradu podľa § 5 ods. 4. Na práva a povinnosti nájomcu podľa prvej vety sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

§ 4
Výška nájomného za byt

(1) V bytoch, v ktorých nájom bytu skončí podľa tohto zákona, môže prenajímateľ jednostranne zvýšiť dohodnuté mesačné nájomné raz ročne, najskôr s účinnosťou od 15. septembra

a) v roku 2011 o 20 % z výšky nájomného vypočítaného ku dňu nadobudnutia účinnosti tohto zákona,

b) v rokoch 2012 až 2015 každoročne o 20 % z výšky nájomného vypočítaného v predchádzajúcom roku.

(2) Oznámenie o jednostrannom zvýšení nájomného je prenajímateľ povinný doručiť nájomcovi do vlastných rúk. Oznámenie musí obsahovať výpočet výšky nájomného podľa odseku 1.

(3) Povinnosť platiť zvýšené nájomné vzniká dňom, ktorý je uvedený v oznámení o jednostrannom zvýšení nájomného, najskôr však prvým dňom mesiaca nasledujúceho po uplynutí dvoch mesiacov od jeho doručenia nájomcovi. V tejto lehote je nájomca oprávnený podať žalobu na súd o určenie neplatnosti zvýšenia nájomného, inak toto právo zanikne.

§ 5
Materiálna bytová núdza, vlastný byt a bytová náhrada

(1) Ak sa nájom skončí podľa tohto zákona, nárok na bytovú náhradu má len nájomca bytu podľa § 2 ods. 1, ktorý požiada o bytovú náhradu podľa § 7 (ďalej len „žiadateľ“) a ktorý je v materiálnej bytovej núdzi.

(2) Materiálnou bytovou núdzou je stav, keď nájomca a ani žiadna zo spoločne posudzovaných osôb

a) nemá vlastný byt podľa odseku 3,

b) nevlastní nehnuteľný majetok alebo hnuteľný majetok v hodnote rovnajúcej sa alebo vyššej, ako je úroveň trhovej ceny bytovej náhrady podľa odseku 4 v mieste a v čase vzniku nároku na jej poskytnutie; úrovňou trhovej ceny je cena získaná ako súčin podlahovej plochy bytu v m^2 a ceny za 1 m^2 podlahovej plochy bytu zverejnenej za príslušný štvrťrok a príslušný kraj na webovom sídle Národnej banky Slovenska.

(3) Vlastným bytom na účely tohto zákona je byt, ktorý

a) má nájomca alebo niektorá zo spoločne posudzovaných osôb vo výlučnom vlastníctve alebo ktorý majú tieto osoby v spoluvlastníctve, bez vecného bremena doživotného užívania inými osobami, bez nájmu na dobu neurčitú alebo bez nájmu na dobu určitú; za vlastný byt sa nepovažuje byt, v ktorom vzniklo podielové spoluvlastníctvo s inými osobami, vecné bremeno doživotného užívania inými osobami alebo nájom najmenej šesť mesiacov pred nadobudnutím účinnosti tohto zákona a nájom na dobu určitú zanikne najskôr 31. decembra 2016,

b) je bytovou náhradou podľa odseku 6,

c) sa nachádza v katastrálnom území obce alebo v územnom obvode okresu, v ktorom sa nachádza byt uvedený v § 2 ods. 1, ktorý má nájomca v nájme; v mestských častiach Bratislavy a Košíc, ak sa byt nachádza v katastrálnom území týchto miest.

(4) Bytovou náhradou na účely tohto zákona je náhradný nájomný byt podľa osobitného predpisu,[3]) nachádzajúci sa v tej istej obci ako vypratávaný byt. Nájomca sa môže dohodnúť s inou obcou na poskytnutí bytovej náhrady v jej katastrálnom území; túto dohodu je táto obec povinná oznámiť obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza vypratávaný byt.

(5) Za vypratávaný byt možno nájomcovi a spoločne posudzovaným osobám poskytnúť len jednu bytovú náhradu.

(6) Nájomcovi a spoločne posudzovaným osobám, ktorí sa nachádzajú v materiálnej bytovej núdzi, sa poskytne bytová náhrada, ktorou je náhradný nájomný byt

a) s jednou obytnou miestnosťou pre jednu fyzickú osobu,

b) s dvomi obytnými miestnosťami pre dve až tri fyzické osoby,

c) s tromi obytnými miestnosťami pre štyri až päť fyzických osôb,

d) so štyrmi obytnými miestnosťami pre šesť a viac fyzických osôb.

(7) Nájomca a spoločne posudzované osoby, ktorým bola poskytnutá bytová náhrada, majú právo na úhradu nevyhnutných a preukázaných výdavkov spojených so sťahovaním. Tieto výdavky uhrádza obec, v ktorej katastrálnom území sa nachádza vypratávaný byt, a možno si ich uplatniť do 30 dní od poskytnutia bytovej náhrady.

(8) Nájomné v byte, ktorý je bytovou náhradou, upravujú cenové predpisy.

§ 6
Deklarácia majetku

(1) Žiadateľ je povinný ku dňu podania písomnej žiadosti o bytovú náhradu (ďalej len „žiadosť“) deklarovať svoj majetok a majetok spoločne posudzovaných osôb. Deklaráciou majetku je na účely tohto zákona úplný a pravdivý súpis majetku vyhotovený nájomcom a spoločne posudzovanými osobami vrátane uvedenia všeobecnej hodnoty majetku podľa osobitného predpisu.[4])

(2) Deklarácii majetku podľa odseku 1 podlieha

a) nehnuteľný majetok nájomcu a spoločne posudzovaných osôb, ktorým je majetok zapísaný v katastri nehnuteľností ako byt, rodinný dom, stavba na individuálnu rekreáciu alebo rozostavaná stavba, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie,

b) hnuteľný majetok nájomcu a spoločne posudzovaných osôb, ktorým sú peňažné prostriedky v hotovosti v mene euro a v cudzej mene vrátane vkladov v bankách a pobočkách zahraničných bánk v mene euro a v cudzej mene a vkladov v bankách so sídlom v zahraničí, cenné papiere so splatnosťou do jedného roka, a ak to ich povaha pripúšťa, práva a iné majetkové hodnoty okrem autorského práva a priemyselných práv, ktoré patria nájomcovi alebo spoločne posudzovaným osobám, ak súhrnná hodnota hnuteľného majetku každého z nich je vyššia ako 20 000 eur.

(3) Žiadateľ je povinný deklarovať majetok podľa odseku 1 bezodkladne aj po podaní žiadosti až do právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu, ak

a) nadobudne vlastný byt, iný nehnuteľný majetok alebo hnuteľný majetok podliehajúci deklarácii majetku podľa odseku 2,

b) niektorá zo spoločne posudzovaných osôb nadobudne vlastný byt, iný nehnuteľný majetok alebo hnuteľný majetok podliehajúci deklarácii majetku podľa odseku 2.

(4) Od 15. septembra 2011 sa na účely deklarácie majetku neprihliada na

a) predaj vlastného bytu žiadateľa alebo spoločne posudzovanej osoby,

b) právny úkon žiadateľa alebo spoločne posudzovanej osoby, ktorým sa zmenšil ich majetok bez primeraného protiplnenia, a

c) vznik podielového spoluvlastníctva, vecného bremena doživotného užívania, záložného práva a nájmu na dobu neurčitú alebo nájmu na dobu určitú k vlastnému bytu.

(5) Právny úkon, ktorým sa zmenšil majetok bez primeraného protiplnenia, je na účely tohto zákona bezodplatný právny úkon alebo odplatný právny úkon, na ktorého základe žiadateľ alebo spoločne posudzovaná osoba nezískala plnenie alebo získala plnenie, ktorého hodnota je podstatne nižšia ako obvyklá hodnota plnenia.

Konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady

§ 7

(1) Žiadateľ podá po doručení výpovede nájmu bytu od prenajímateľa podľa § 3 do 30. septembra 2012 žiadosť obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať; inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne.

(2) Žiadateľ, ktorý je nájomcom bytu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. c), alebo žiadateľ, ktorý užíva byt uvedený v § 2 ods. 1 písm. a), b), d) a e) a ktorý je predmetom súdneho sporu o prechod nájmu bytu alebo výmene bytu, podá predbežnú žiadosť o poskytnutie bytovej náhrady (ďalej len „predbežná žiadosť“).

(3) Žiadateľ, ktorý je nájomcom bytu uvedeného v § 2 ods. 1 písm. c), podá žiadosť do dvoch mesiacov od doručenia výpovede nájmu bytu podľa § 3 ods. 2, inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne.

(4) Žiadateľ, ktorý užíva byt uvedený v § 2 ods. 1 písm. a), b), d) a e) a ktorý je predmetom súdneho sporu o prechod nájmu bytu alebo výmene bytu, podá žiadosť do dvoch mesiacov od doručenia výpovede nájmu bytu podľa § 3 ods. 3, inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne.

(5) Na konanie o nároku na poskytnutie bytovej náhrady (ďalej len „konanie“) je príslušná obec, v ktorej katastrálnom území sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať. Ak došlo k dohode podľa § 5 ods. 4, na konanie je príslušná obec, ktorá má zabezpečiť bytovú náhradu.

§ 8

(1) Predbežná žiadosť obsahuje

a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, titul, dátum narodenia, rodné číslo, adresu trvalého pobytu, adresu prechodného pobytu, údaj o rodinnom stave, číslo občianskeho preukazu nájomcu a spoločného nájomcu,

b) meno, priezvisko, rodné priezvisko, titul, dátum narodenia, rodné číslo, adresu trvalého pobytu spoločne posudzovanej osoby, údaj o príbuzenskom vzťahu k žiadateľovi, dátum začatia užívania bytu,

c) označenie bytu a adresu, kde sa nachádza, údaj o počte obytných miestností, údaj o podlahovej ploche bytu v m^2 podľa osobitného predpisu[5]) a dátum začatia užívania bytu, ktorý sa má vypratať,

d) súhlas žiadateľa so spracovaním a zverejňovaním údajov uvedených v žiadosti podľa osobitného predpisu.[6])

(2) Žiadosť obsahuje

a) meno, priezvisko, rodné priezvisko, titul, dátum narodenia, rodné číslo, adresu trvalého pobytu, adresu prechodného pobytu, údaj o rodinnom stave, číslo občianskeho preukazu nájomcu a spoločného nájomcu,

b) meno, priezvisko, rodné priezvisko, titul, dátum narodenia, rodné číslo, adresu trvalého pobytu spoločne posudzovanej osoby, údaj o príbuzenskom vzťahu k žiadateľovi, dátum začatia užívania bytu,

c) označenie bytu a adresu, kde sa nachádza, údaj o počte obytných miestností, údaj o podlahovej ploche bytu v m^2 podľa osobitného predpisu,[5]) dátum začatia užívania bytu, ktorý sa má vypratať,

d) súhlas žiadateľa so spracovaním a zverejňovaním údajov uvedených v žiadosti podľa osobitného predpisu.[6])

(3) Prílohou predbežnej žiadosti je kópia nájomnej zmluvy alebo iného dokladu, ktorý preukazuje právo nájmu. Prílohou žiadosti je

a) kópia nájomnej zmluvy alebo iného dokladu, ktorý preukazuje právo nájmu,

b) deklarácia majetku podľa § 6 a vyhlásenie nájomcu a spoločne posudzovaných osôb o úplnosti a pravdivosti uvedených údajov.

(4) Na základe písomnej výzvy obce žiadateľ doplní v lehote určenej obcou ďalšie údaje a podklady týkajúce sa skutočností rozhodujúcich na posúdenie nároku na poskytnutie bytovej náhrady, najmä doklady preukazujúce nadobudnutie a ocenenie majetku uvedeného v deklarácii majetku; lehota určená obcou nesmie byť kratšia ako 15 dní odo dňa doručenia písomnej výzvy.

§ 9

(1) Konanie sa začína podaním žiadosti obci.

(2) Účastníkom konania je žiadateľ.

(3) Obec preskúma údaje žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb uvedené v žiadosti; najmä preskúma, či žiadateľ spĺňa podmienky materiálnej bytovej núdze.

(4) Ak žiadosť spĺňa náležitosti podľa § 8 ods. 2 a 3, obec o žiadosti rozhodne v lehote 90 dní od jej doručenia.

(5) Ak žiadateľ spĺňa podmienky na poskytnutie bytovej náhrady, obec rozhodne o priznaní nároku na bytovú náhradu, inak rozhodnutím nárok neprizná. Rozhodnutie obce o priznaní nároku na bytovú náhradu musí obsahovať aj poučenie o povinnosti podľa § 6 ods. 3. Kópiu rozhodnutia zašle obec prenajímateľovi.

(6) O opravnom prostriedku proti rozhodnutiu obce podľa odseku 5 rozhoduje súd.

(7) Obec zapíše žiadateľa do zoznamu podľa odseku 8 na základe právoplatného rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu a vydá žiadateľovi písomné potvrdenie o zápise s uvedením poradia zápisu v príslušnom zozname; poradie zápisu je pre poskytnutie bytovej náhrady záväzné.

(8) Obec vedie zoznamy žiadateľov oddelene pre každý z náhradných nájomných bytov podľa § 5 ods. 6. Zoznamy žiadateľov sú verejné. Obec zverejní zoznamy žiadateľov na úradnej tabuli obce a na webovom sídle obce, ak ho má zriadené.

§ 10

(1) Obec rozhodne o zániku nároku na bytovú náhradu, ak

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

b) vyjde najavo, že nárok na poskytnutie bytovej náhrady sa žiadateľovi priznal na základe nepravdivých alebo neúplných údajov; neprihliada sa na zrejmé nesprávnosti, ktoré nemajú vplyv na posudzovanie materiálnej bytovej núdze.

(2) Ak zanikol nárok na bytovú náhradu podľa odseku 1, obec vyčiarkne žiadateľa zo zoznamu žiadateľov podľa § 9 ods. 8 a písomne to oznámi prenajímateľovi.

(3) Žiadateľ je povinný vypratať byt, ktorý je bytovou náhradou, do dvoch mesiacov od

a) právoplatnosti rozhodnutia obce o zániku nároku na bytovú náhradu podľa odseku 1,

b) odmietnutia poskytnutej bytovej náhrady žiadateľom z iných dôvodov, ako sú uvedené v odseku 4.

(4) Poskytnutú bytovú náhradu môže žiadateľ odmietnuť, ak

a) nespĺňa všeobecné technické požiadavky na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie podľa osobitného predpisu[7]) a žiadateľ o poskytnutie takej bytovej náhrady obec požiadal v žiadosti,

b) nie je v súlade s § 5 ods. 6,

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

(5) Ak žiadateľ odmietne poskytnutú bytovú náhradu podľa odseku 4, obec odstráni nedostatky, pre ktoré žiadateľ odmietol bytovú náhradu, alebo poskytne žiadateľovi vyhovujúcu bytovú náhradu.

§ 11
Oprávnenia obce

(1) Orgány verejnej správy a právnické osoby, ktoré z úradnej moci alebo vzhľadom na predmet svojej činnosti vedú evidenciu fyzických osôb a ich majetku, sú povinné oznámiť obci na základe jej písomnej žiadosti a v lehote určenej obcou údaje potrebné na výkon jej činnosti podľa tohto zákona; súčinnosť sú tieto osoby povinné poskytnúť obci bezodplatne.

(2) Ak právnická osoba súčinnosť podľa odseku 1 neposkytne, obec jej môže uložiť poriadkovú pokutu do 331 eur, a to aj opakovane. Poriadkovú pokutu možno uložiť do dvoch mesiacov odo dňa zistenia porušenia povinnosti, najneskôr do jedného roka od porušenia povinnosti. Poriadková pokuta je príjmom obce.

(3) Obec, ktorá vedie zoznamy žiadateľov podľa § 9 ods. 8, má nárok na poskytnutie dotácií zo štátneho rozpočtu na obstaranie náhradných nájomných bytov, obstaranie pozemkov a súvisiacej technickej vybavenosti podľa počtu evidovaných žiadateľov okrem žiadateľov, ktorým bude poskytnutá bytová náhrada podľa § 5 ods. 6 z bytov vo vlastníctve obce. Rozsah a podmienky poskytovania dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov, obstaranie pozemkov a súvisiacej technickej vybavenosti ustanovuje osobitný predpis.[3])

§ 12
Povinnosti obce

(1) Obec je povinná poskytnúť bytovú náhradu žiadateľovi, ktorý je zapísaný v zozname podľa § 9 ods. 8 , do 31. decembra 2016 okrem prípadov podľa odsekov 2 a 3.

(2) Ak súdne konanie podľa § 2 ods. 1 písm. c) alebo súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu podľa § 3 ods. 3 právoplatne skončí do 31. decembra 2016, obec poskytne bytovú náhradu v lehote podľa odseku 1, najneskôr však

a) do jedného roka od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu, ak prenajímateľ doručil obci oznámenie podľa § 3 ods. 4 alebo

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

(3) Ak súdne konanie podľa § 2 ods. 1 písm. c) alebo súdne konanie o prechode nájmu bytu alebo výmene bytu podľa § 3 ods. 3 právoplatne skončí po 31. decembri 2016, obec poskytne bytovú náhradu

a) do jedného roka od právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na bytovú náhradu, ak prenajímateľ doručil obci oznámenie podľa § 3 ods. 4, alebo

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

(4) Bytovú náhradu poskytne obec z bytov vo vlastníctve obce alebo náhradných nájomných bytov obstaraných podľa osobitného predpisu.[3])

(5) Ak obec neposkytne bytovú náhradu podľa odsekov 1 až 3, každý mesiac zaplatí prenajímateľovi sumu rovnajúcu sa rozdielu trhového mesačného nájomného a regulovaného mesačného nájomného vypočítaného podľa § 4 ods. 1 až do poskytnutia bytovej náhrady; povinnosť žiadateľa platiť nájomné tým nie je dotknutá. Tento nárok si uplatní prenajímateľ od obce písomnou žiadosťou; prílohou žiadosti sú podklady preukazujúce odôvodnenosť výšky nároku.

(6) Obec zašle údaje o žiadateľoch vedených v zoznamoch podľa § 9 ods. 8 Ministerstvu dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“) do 15. januára 2013; údaje o žiadateľoch podľa § 2 ods. 1 písm. c) a ods. 3 obec zašle ministerstvu bezodkladne po ich zapísaní do zoznamu žiadateľov.

§ 13
Nájomná zmluva

(1) Obec uzavrie so žiadateľom, ktorému poskytne bytovú náhradu podľa § 5 ods. 4, nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, ktorá musí mať písomnú formu.

(2) Nájomná zmluva podľa odseku 1 obsahuje najmä

a) identifikačné údaje prenajímateľa a nájomcu,

b) zoznam osôb tvoriacich spoločne domácnosť nájomcu,

c) údaje o predmete nájmu,

d) začiatok nájmu,

e) dobu nájmu,

f) výšku mesačného nájomného,

g) výšku úhrady za plnenia spojené s užívaním bytovej náhrady a spôsob jej výpočtu,

h) opis stavu bytovej náhrady a opis jej príslušenstva,

i) identifikáciu a odpis stavu elektromeru, plynomeru a vodomeru,

j) podrobné podmienky pre uskutočňovanie zmien stavu a vybavenia bytovej náhrady,

k) podmienky skončenia nájmu,

l) predkupné právo nájomcu podľa osobitného predpisu.[8])

(3) Nájomná zmluva môže obsahovať aj dohodu o finančnej zábezpeke, ktorá nesmie presiahnuť výšku šesťmesačného nájomného; lehota na zloženie finančnej zábezpeky nájomcom nesmie byť dlhšia ako 30 dní pred podpísaním nájomnej zmluvy. Obec v súvislosti s uzavretím nájomnej zmluvy nesmie od nájomcu požadovať iné finančné plnenia, ktoré nesúvisia s užívaním bytovej náhrady. Ak nedôjde k uzavretiu nájomnej zmluvy, obec je povinná už zloženú finančnú zábezpeku bez zbytočného odkladu vrátiť.

(4) Finančná zábezpeka podľa odseku 3 slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, dohodnutých úhrad spojených s užívaním bytovej náhrady a odstránenia jej neprimeraného opotrebovania a poškodenia. Finančnú zábezpeku za užívanie bytovej náhrady vedie obec na osobitnom účte zriadenom na tento účel v banke alebo pobočke zahraničnej banky.

(5) Po skončení nájmu bytu vráti obec finančnú zábezpeku nájomcovi do 30 dní zníženú o sumu finančných pohľadávok voči nájomcovi a o náklady spojené s uvedením bytu do pôvodného stavu.

(6) Nájomnú zmluvu možno uzavrieť najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na budovu na bývanie.

(7) Pred uzavretím nájomnej zmluvy je obec povinná umožniť nájomcovi prehliadku bytovej náhrady.

(8) Na nájomnú zmluvu uzatvorenú podľa tohto zákona a na práva a povinnosti, ktoré vznikli na základe nájomnej zmluvy, sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak v tomto ustanovení nie je uvedené inak.

§ 14
Nakladanie s bytovými náhradami

Ak zanikol nájom, ktorý bol založený nájomnou zmluvou podľa § 13, podmienky ďalšieho nájmu bytových náhrad podľa § 5 ods. 4 musia byť v súlade s ustanoveniami osobitného predpisu.[9])

§ 15
Spoločné ustanovenia

(1) Na konanie podľa tohto zákona sa vzťahuje všeobecný predpis o správnom konaní[10]) okrem lehoty podľa § 9 ods. 4.

(2) Na doručovanie výpovede nájmu bytu podľa § 3 sa vzťahujú ustanovenia § 46 Občianskeho súdneho poriadku.

§ 16
Splnomocňovacie ustanovenie

Vzor žiadosti, vzor predbežnej žiadosti a vzor deklarácie majetku ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo.

Čl. II

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení zákona č. 196/2000 Z. z., zákona č. 276/2001 Z. z., zákona č. 436/2002 Z. z., zákona č. 465/2002 Z. z., zákona č. 520/2003 Z. z., zákona č. 523/2004 Z. z., zákona č. 68/2005 Z. z., zákona č. 117/2006 Z. z., zákona č. 659/2007 Z. z., zákona č. 382/2008 Z. z., zákona č. 488/2009 Z. z. a zákona č. 513/2009 Z. z. sa dopĺňa takto:

1. § 1 sa dopĺňa odsekom 5, ktorý znie:

„(5) Ustanovenia § 4, 4a, 5 až 8 a 11 sa nevzťahujú na reguláciu cien nájmu bytov podľa osobitného predpisu.[2])“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 2 znie:

„2) § 4 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.“.

2. V § 17 ods. 1 písm. c) sa na konci pripájajú tieto slová: „alebo osobitným predpisom[2])“.

Čl. III

Tento zákon nadobúda účinnosť 15. septembra 2011.

Ivan Gašparovič v. r.

Richard Sulík v. r.

Iveta Radičová v. r.

1) Napríklad zákon č. 298/1990 Zb. o úprave niektorých majetkových vzťahov rehoľných rádov a kongregácií a arcibiskupstva olomouckého v znení zákona č. 338/1991 Zb., zákon č. 403/1990 Zb. o zmiernení následkov niektorých majetkových krívd v znení neskorších predpisov, zákon č. 87/1991 Zb. o mimosúdnych rehabilitáciách v znení neskorších predpisov, zákon č. 229/1991 Zb. o úprave vlastníckych vzťahov k pôde a inému poľnohospodárskemu majetku v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 282/1993 Z. z. o zmiernení niektorých majetkových krívd spôsobených cirkvám a náboženským spoločnostiam v znení zákona č. 97/2002 Z. z.

2) Zákon č. 92/1991 Zb. o podmienkach prevodu majetku štátu na iné osoby v znení neskorších predpisov.

3) Zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov.

4) Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších prepisov.

5) § 43b zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.

6) § 7 zákona č. 428/2002 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov.

7) § 56 až 61 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 532/2002 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o všeobecných technických požiadavkách na výstavbu a o všeobecných technických požiadavkách na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie.

8) § 16 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

9) Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

10) Zákon č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Župné námestie 13, 813 11 Bratislava,
tel.: 02 888 91 137, fax: 02/52442853, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.