

**Návrh**

Postupu mesta pri riešení bytových náhrad za reštituované byty

---

**Predkladá:**

Mgr. Ján Forgáč, zástupca primátora

**Spracovali:**

Mgr. Gabriela Peťovská,  
JUDr. Katarína Mrázová  
Útvar právny

**Návrh na uznesenie:**

Mestské zastupiteľstvo v Trenčíne

**a) schvaľuje**

postup pri riešení bytových náhrad za reštituované byty  
v zmysle predloženého materiálu

**b) odporúča**

primátorovi Mesta Trenčín, aby sa v súlade so schváleným postupom začali uskutočňovať potrebné kroky a rokovania vedúce ku kúpe bytov do vlastníctva mesta (zo zdrojov dotácie na zabezpečenie bytových náhrad, žiadosť o dotáciu podá mesto) a to tak, aby sa na základe tejto kúpy mohli následne uspokojiť nároky 27 oprávnených žiadateľov, konkrétne žiadateľov v zmysle Zoznamu žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu v zmysle zákona č.260/2011 Z. z., ktorý vedie Mesto Trenčín podľa § 9 ods. 8 v spojení s § 5 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z. z.

**c) schvaľuje**

podanie žiadostí Mesta Trenčín o dotáciu na zabezpečenie bytových náhrad v zmysle zákona č.261/2011 Z.z., v rozsahu potrebnom na kúpu bytov do vlastníctva mesta tak, aby sa na základe tejto kúpy mohli následne uspokojiť nároky 27 oprávnených žiadateľov, konkrétne v žiadateľov v zmysle Zoznamu žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., ktoré vedie Mesto Trenčín podľa § 9 ods. 8 v spojení s § 5 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z. z.

## Postup pri riešení bytových náhrad za reštituované byty

V súvislosti s prijatím zákona č.260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a zákona č.261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov vznikli obciam povinnosti pri riešení bytových náhrad za reštituované byty. V zmysle hore uvedených právnych predpisov bola v meste Trenčín priznaná bytová náhrada 27 oprávneným žiadateľom.

Obce majú v súvislosti s obstaraním náhradných nájomných bytov nárok na poskytnutie dotácie zo štátneho rozpočtu. Povinnosť obcí zabezpečiť bytovú náhradu občanom je stanovená do 31.12.2016. Žiadosť o poskytnutie dotácie na zabezpečenie bytových náhrad, ktorú podáva mesto, podlieha posúdeniu Okresného úradu Trenčín a schvaľuje ju Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky.

Zabezpečenie bytových náhrad výstavbou, do termínu 31.12.2016, by bolo z časového hľadiska problematické, preto mesto Trenčín po predbežnej dohode s občanmi, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu, navrhlo zakúpiť už postavené a skolaudované byty.

Občania, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu by si vyhľadali „náhradný“ byt, pričom by si mohli vybrať lokalitu v meste Trenčín, kde chcú v budúcnosti bývať. Toto riešenie je pre dotknutých občanov podľa nášho názoru šetrnejšie, keďže zohľadní pranie ľudí na bývanie v lokalite a v byte podľa vlastného výberu. Obyvatelia sa však pri výbere bytu musia riadiť tým, že môže ísť len o také byty, ktoré **budú spĺňať podmienky vydaného rozhodnutia, ktorým bol občanom priznaný nárok na bytovú náhradu**, tzn. s príslušným počtom obytných miestností určeným v rozhodnutí a s podlahovou plochou v rozsahu určenom zákonom, teda najviac 90 m<sup>2</sup> pre byt so štyrmi obytnými miestnosťami, 75 m<sup>2</sup> pre byt s tromi obytnými miestnosťami, 60 m<sup>2</sup> pre byt s dvomi obytnými miestnosťami a 45 m<sup>2</sup> pre byt s jednou obytnou miestnosťou. Do podlahovej plochy bytu sa okrem obytných miestností započítava aj plocha balkóna, lodžie alebo terasy a plocha príslušenstva bytu. Tieto byty musia taktiež **spĺňať technické požiadavky stanovené zákonom pre bytovú náhradu** upravené v § 11 zákona 261/2011 Z.z., v zmysle ktorého musí bytová náhrada obsahovať vstupný priestor, priestor na varenie, priestor na uskladnenie potravín a priestor na osobnú hygienu. Náhradné byty musia mať centrálné alebo diaľkové vykurovanie alebo elektrické alebo plynové etážové vykurovanie obsluhované z jedného miesta v byte, priestor na osobnú hygienu musí byť vybavený splachovacím záchodom a vaňou alebo sprchovým kútom, priestor na varenie musí byť vybavený zariadením na varenie a pečenie jedál a na uskladnenie riadu a jeho umývanie s výtokom teplej a studenej vody, povrchová úprava stien vnútorných konštrukcií v priestore na osobnú hygienu a v priestore na varenie musí byť z keramických obkladov, v ostatných priestoroch príslušenstva bytu a obytných miestnostiach musia byť hladké omietky s konečnou povrchovou úpravou. Povrchová úprava podláh musí byť realizovaná v konečnom prevedení keramickou dlažbou, plávajúcou podlahou alebo podlahovou krytinou. Pre tých občanov, ktorí si vhodnú bytovú náhradu nenájdu, zabezpečí byty mesto.

Možnosť riešenia situácie spôsobom uvedeným v tomto postupe bola konzultovaná aj s občanmi, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu, na spoločnom rokovaní a prítomní občania toto riešenie uvítali.

V prípade, ak by bol schválený navrhnutý postup, teda kúpa náhradného bytu v bytovom dome, v polyfunkčnom dome alebo v rodinnom dome, podľa § 3 ods. 1 písm. d) zákona č.261/2011 Z.z. , možno na obstaranie náhradného bytu získať dotáciu v rozsahu 100% oprávnených nákladov, najviac však do sumy 1 000 eur na 1 m<sup>2</sup> podlahovej plochy náhradného bytu. Pri kúpe „hotového“ bytu by nevznikli náklady na technickú vybavenosť. Občania budú musieť pri výbere bytovej náhrady rešpektovať dotačné limity v zmysle zákona.

Byty sa budú kupovať na základe kúpnej zmluvy. Mesto Trenčín navrhlo do textu kúpnej zmluvy možnosť odstúpenia od zmluvy v prípade, ak neuzatvorí zmluvu o dotácii s ministerstvom, konečné znenie kúpnej zmluvy však posúdi ministerstvo. Po uzavretí kúpnej zmluvy bude podaná žiadosť o dotáciu, nakoľko kúpna zmluva je prílohou žiadosti o dotáciu. Dotácia bude vo výške 100% kúpnej ceny bytu, ktorá však bude zohľadňovať limity pre výšku dotácie uvedené vyššie. **Peňažné prostriedky budú predávajúcemu poukázané priamo ministerstvom**, na základe dotačnej zmluvy medzi Mestom Trenčín a MDVaRR SR. Následne bude kúpna zmluva podaná na vklad do katastra. Týmto spôsobom bolo obstaranie bytových náhrad riešené už v iných mestách, preto nepredpokladáme žiadne dočasné prefinancovanie mestom.

Zakúpené byty budú následne žiadateľom poskytnuté do nájmu v súlade so zákonom č. 138/1991 Zb. o majetku obcí, čiže budú predmetom prerokovania v mestskom zastupiteľstve ako prípad hodný osobitného zreteľa. V zmysle § 13 ods. 1 zákona č. 260/2011 Z.z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom je obec povinná uzatvoriť so žiadateľom, ktorému poskytne bytovú náhradu, nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, ktorá musí mať písomnú formu a predpísané náležitosti. Výška nájmu bude určená v MsZ pri schvaľovaní nájomných zmlúv s jednotlivými žiadateľmi. Vzhľadom k tomu, že nie sú známe konkrétne údaje o byte, jeho charaktere, vybavení, hodnote a pod., nie je možné v tejto dobe určiť presnú hodnotu maximálnej výšky nájomného. Zákon však hovorí len o hornej hranici nájomného. Je teda možné určiť aj nájom nižší. Výška nájomného bude predmetom rokovania aj v komisii sociálnych vecí.

Tento materiál je predkladaný, aby sa na jeho základe mohli uskutočniť potrebné kroky a rokovania vedúce ku kúpe bytov do vlastníctva mesta (zo zdrojov dotácie na zabezpečenie bytových náhrad, žiadosť o dotáciu podá mesto) tak, aby sa na základe tejto kúpy mohli následne uspokojiť nároky 27 oprávnených žiadateľov, konkrétne žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu v zmysle zákona č.260/2011 Z.z., zoznam ktorých vedie Mesto Trenčín podľa § 9 ods. 8 v spojení s § 5 ods. 6 zákona č.260/2011 Z. z. Zoznam žiadateľov je uverejnený na webovej stránke mesta Trenčín:

[http://www.trencin.sk/tmp/asset\\_cache/link/0000238792/Re%B9tituovan%E9%20byty\\_31%2007%202013.pdf](http://www.trencin.sk/tmp/asset_cache/link/0000238792/Re%B9tituovan%E9%20byty_31%2007%202013.pdf)

Predpokladom dokončenia tohto procesu je samozrejme následné:

- a) schválenie kúpy konkrétnych bytov do vlastníctva Mesta Trenčín a
- b) určenie prípadov hodných osobitného zreteľa a následné schválenie uzavretia nájomných zmlúv so žiadateľmi, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., zoznam ktorých vedie Mesto Trenčín podľa § 9 ods. 8 v spojení s § 5 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z. z. v Mestskom zastupiteľstve v Trenčíne.

Finančná a majetková komisia na svojom zasadnutí dňa 28.5.2015 odporučila Mestskému zastupiteľstvu v Trenčíne

**a) schváliť**

postup pri riešení bytových náhrad za reštituované byty v zmysle predloženého materiálu

**b) odporučiť**

primátorovi Mesta Trenčín, aby sa v súlade so schváleným postupom začali uskutočňovať potrebné kroky a rokovania vedúce ku kúpe bytov do vlastníctva mesta (zo zdrojov dotácie na zabezpečenie bytových náhrad, žiadosť o dotáciu podá mesto) a to tak, aby sa na základe tejto kúpy mohli následne uspokojiť nároky 27 oprávnených žiadateľov, konkrétne v žiadateľov v zmysle Zoznamu žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., ktorý vedie Mesto Trenčín podľa § 9 ods. 8 v spojení s § 5 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z. z.

**c) schváliť**

podanie žiadostí Mesta Trenčín o dotáciu na zabezpečenie bytových náhrad v zmysle zákona č.261/2011 Z.z., v rozsahu potrebnom na kúpu bytov do vlastníctva mesta a to tak, aby sa tak na základe tejto kúpy mohli následne uspokojiť nároky 27 oprávnených žiadateľov, konkrétne v žiadateľov v zmysle Zoznamu žiadateľov, ktorým bol priznaný nárok na bytovú náhradu v zmysle zákona č. 260/2011 Z. z., ktoré vedie Mesto Trenčín podľa § 9 ods. 8 v spojení s § 5 ods. 6 zákona č. 260/2011 Z. z.