

ZBIERKA ZÁKONOV SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2011

Vyhlásené: 5. 8. 2011

Časová verzia predpisu účinná od: 1. 7.2016

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 predpisov¹⁾ alebo v domoch, kde časť domu bola vydaná oprávnenej osobe, ak ich ku dňu účinnosti tohto zákona vlastní výlučne alebo v spoluvlastníctve 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 predpisov¹⁾ 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 predpisu²⁾ alebo ktoré sú ku dňu účinnosti tohto zákona vo vlastníctve inej osoby ako tej, ktorá ich podľa osobitného predpisu³⁾ 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.

Zánik nájmu bytu

§ 3

(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 a nájomca, o ktorého nároku nebolo právoplatne rozhodnuté, nie sú povinní sa vysťahovať z bytu a byt vypratať, kým im obec neposkytne bytovú náhradu podľa § 5 ods. 4. Na práva a povinnosti nájomcu podľa prvej vety sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

§ 3a

Prenajímateľ bytu, ktorý nepodal výpoveď nájmu bytu podľa § 3 ods. 1 alebo nájomca bytu podľa § 2 ods. 1 písm. a), b), d) a e) môže vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu do 31. decembra 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 alebo prenájomateľovi doručená výpoveď. Práva a povinnosti prenájomateľa upravené v tomto zákone, súvisiace s výpoveďou nájmu bytu, platia aj pre nájomcu.

§ 4

Výška nájomného za byt

(1) V bytoch, v ktorých nájom bytu skončí podľa tohto zákona, môže prenájomateľ 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 prenájomateľ 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 alebo § 7a (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 podliehajúci deklarácii majetku podľa § 6 a ktorý spĺňa podmienky uvedené v odseku 3.

(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) spĺňa technické parametre bytovej náhrady podľa odseku 6, ktorá by žiadateľovi patrila v prípade, že by mu nárok bol priznaný,
- 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) 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 nehnuteľný majetok nájomcu a spoločne posudzovaných osôb vhodný na celoročné bývanie, ktorým je byt, rodinný dom, stavba na individuálnu rekreáciu alebo rozostavaná stavba, ktorej aspoň časť je spôsobilá na samostatné užívanie a ktorá spĺňa podmienky uvedené v § 5 ods. 3.

(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.

§ 7a

Žiadateľ, ktorý nepodal žiadosť podľa § 7 ods. 1, a žiadateľ, ktorému bol vypovedaný nájom bytu alebo ktorý vypovedal nájom bytu podľa § 3a, môže podať žiadosť do 30. apríla 2013 obci, v územnom obvode ktorej sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať; inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne.

§ 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 m² podľa osobitného predpisu⁵⁾ a dátum začatia užívania bytu, ktorý sa má vypratať,
- d) súhlas žiadateľa so spracovaním a zverejňovaním údajov uvedených v žiadosti podľa osobitného predpisu.⁶⁾