

Koncepcia riešenia nájomných a užívateľských vzťahov v mestských nájomných bytoch v mestskej časti Veľký Harčáš

I. Východisková situácia

V nájomných bytoch v mestskej časti Veľký Harčáš bývajú príslušníci rómskej komunity. V predchádzajúcich rokoch došlo k markantnému nárastu dlhov na nájomnom, energiách a službách u týchto nájomcov. Väčšina z nich býva v nájomnom byte už bez platnej nájomnej zmluvy.

Celkový počet nájomných bytov: 123

- počet prenajatých bytov: 75
- počet prázdnych bytov: 48 (dôvod: stav bytov, bez rekonštrukcie nie je možné dať do prenájmu)

Počet nájomníkov s platnou nájomnou zmluvou: 14

Počet „nájomníkov“ už bez platnej nájomnej zmluvy: 61

Počet osôb s osobným bankrotom: 7

Celková výška dlhu k 31.12.2021: 198 542,76 eur

Niektoré domácnosti nemajú uzatvorenú zmluvu o **dodávke elektrickej energie**, z dôvodu, že nemajú platnú nájomnú zmluvu. Elektrinu si zabezpečujú od susedov, čím zaťažujú elektrické vedenie a často dochádza k výpadkom elektriny, ktoré musí mesto dať opraviť.

Bez platnej nájomnej zmluvy užívatelia nájomných bytov nemôžu žiadať ani o poskytnutie **príspevku na bývanie**.

V období od augusta 2021 zamestnancami Referátu nájomných bytov a príslušníkmi Mestskej polície sú vykonávané **pravidelné kontroly** nájomných bytov, nájomníkov, osôb nachádzajúcich sa v nájomných bytoch a osôb, ktoré sa nelegálne zdržiavajú v bytoch. Zároveň je kontrolované aj nelegálne držanie domácich zvierat a používanie plynových fliaš.

Kontroly boli vykonané v týchto dňoch: 11.08.2021, 07.09.2021, 22.10.2021, 18.11.2021, 10.12.2021, 20.01.2022.

Počas týchto kontrol nájomníci boli vyzvaní, aby uhradili svoje dlhy, resp. aby sa dostavili na Referát nájomných bytov za účelom uzavretia splátkového kalendára.

Počet osôb, ktoré uzavreli dohodu o uhradení dlhu na základe splátkového kalendára: 32

Výška dohodnutých mesačných splátok: od 10,00 eur do 50,00 eur

V tomto období došlo k miernemu zlepšeniu platobnej disciplíny.

II. Právna úprava

a) Pravidlá pridelenia mestských bytov

Podľa Zásad o podmienkach prideľovania nájomných bytov a nájme bytov vo vlastníctve mesta Komárno každý rok sa zostavuje zoznam žiadateľov o prenájom mestských bytov, ktorý podlieha schváleniu Mestským zastupiteľstvom v Komárne. Do zoznamu môže byť zaradená iba osoba, ktorá spĺňa podmienky podľa § 3 ods. 2 zásad

- a) žiadateľ má podanú žiadosť o mestský byt a je vedený v evidencii žiadateľov o prenájom mestských bytov,
- b) žiadateľ preukáže, že nepretržite tri roky pred podaním žiadosti mal trvalý alebo prechodný pobyt v meste, alebo býval v meste v podnájme alebo pracuje/pracoval v meste alebo je samostatne zárobkovo činnou osobou s miestom podnikania v meste,
- c) žiadateľ ani manžel/manželka nie je nájomcom ani spoločným nájomcom mestského bytu,
- d) žiadateľ ani manžel/manželka nie je vlastníkom, ani spoluvlastníkom dvoj- a viacizbového bytu alebo rodinného domu v podiele rovnajúcom sa alebo väčšom ako $\frac{1}{2}$ vrátane a ani on ani manžel/manželka nebol vlastníkom ani spoluvlastníkom dvoj- a viacizbového bytu alebo rodinného domu v podiele rovnajúcom sa alebo väčšom ako $\frac{1}{2}$ vrátane v období 3 rokov pred podaním žiadosti,
- e) žiadateľ ani osoby, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti nemajú voči mestu žiadne záväzky po lehote splatnosti,
- f) žiadateľ nemal podanú žiadosť o mestský byt a neodmietol ponuku na uzatvorenie nájomnej zmluvy konkrétneho mestského bytu v období 3 rokov pred podaním žiadosti,
- g) žiadateľ je povinný preukázať schopnosť platiť nájomné a služby spojené s užívaním bytu formou potvrdenia o príjme všetkých spoločne posudzovaných osôb,
- h) žiadateľ je povinný na vyzvanie doložiť všetky doklady potrebné na posúdenie žiadosti podľa stanovených kritérií v zmysle tohto nariadenia, podľa pokynov príslušného útvaru Mestského úradu v Komárne (ďalej len „MsÚ“) najneskôr do 30 dní od podania žiadosti, inak je žiadosť vyradená ako nekompletná.

Osoby, ktoré v súčasnosti žijú v mestských nájomných bytoch v mestskej časti Veľký Harčáš väčšinou nespĺňajú podmienky na zaradenie do zoznamu žiadateľov o prenájom mestských bytov podľa platných zásad, t.j. aj keď platí nájomné a splátky na základe splátkového kalendára, podľa Zásad nie je možné uzavretie nájomnej zmluvy.

b) Príspevok na bývanie

V zmysle zákona NR SR č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi fyzické osoby v hmotnej núdzi môžu žiadať príspevok na bývanie, ktorý je určený na čiastočnú úhradu nákladov spojených s bývaním.

Príspevok na bývanie je:

- 59,40 eura mesačne, ak ide o domácnosť s jedným členom domácnosti,
- 94,80 eura mesačne, ak ide o domácnosť s viacerými členmi domácnosti, alebo ak ide o nájom bytu viacerými nájomcami.

Príspevok na bývanie patrí, ak niektorý člen domácnosti je

- vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, vlastníkom alebo spoluvlastníkom rodinného domu, ktorý domácnosť užíva na bývanie,
- nájomcom bytu, nájomcom rodinného domu alebo nájomcom obytnej miestnosti v zariadení určenom na trvalé bývanie, ktoré domácnosť užíva na bývanie (napr. ubytovne),
- ak domácnosť býva v zariadení podporovaného bývania, zariadení pre seniorov, domove sociálnych služieb alebo špecializovanom zariadení, ak sa v nich poskytuje sociálna služba plnoletej fyzickej osobe celoročnou pobytovou formou, v útulku, domove na polceste, zariadení núdzového bývania alebo v krízovom stredisku alebo
- byte alebo v rodinnom dome na základe práva zriadeného vecného bremena doživotného užívania nehnuteľnosti; preukazovanie uhrádzania nákladov za služby spojené s bývaním sa nevyžaduje.

c) **zánik nájmu, bytové náhrady, vypratanie**

V zmysle § 710 ods. 1. Občianskeho zákonníka *nájom bytu zanikne písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom alebo písomnou výpoveďou.*

V zmysle § 710 ods. 2. Občianskeho zákonníka *ak bol nájom bytu dohodnutý na určitý čas, zanikne tiež uplynutím tohto času. Ustanovenie [§ 676 ods. 2](#) neplatí pre zánik nájmu bytu.* (pozn. **prolongácia nájmu je vylúčená - nájom bytu sa neobnoví**, ak ho po uplynutí nájmu nájomca užíva a prenajímateľ proti nemu nepodá návrh na vypratanie bytu)

V zmysle § 710 ods. 3. Občianskeho zákonníka *ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota je tri mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď. Prenajímateľ môže nájomcovi písomne určiť dlhšiu výpovednú lehotu. Na doručovanie písomnej výpovede nájmu bytu sa primerane použijú ustanovenia osobitného predpisu.*

V zmysle § 710 ods. 4. Občianskeho zákonníka *ak bola daná výpoveď z dôvodu podľa [§ 711 ods. 1 písm. d\)](#), že nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, a preukáže, že ku dňu doručenia výpovede bol v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, výpovedná lehota sa predlžuje o ochrannú lehotu, ktorá trvá šesť mesiacov.*

V zmysle § 711 ods. 1 Občianskeho zákonníka *prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak*

- a) prenajímateľ potrebuje byt pre seba, manžela, pre svoje deti, vnukov, zaťa alebo nevestu, svojich rodičov alebo súrodencov,*
- b) nájomca prestal vykonávať prácu, na ktorú je nájom služobného bytu viazaný,*
- c) nájomca alebo ten, kto je členom jeho domácnosti, hrubo poškodzuje prenajatý byt, jeho príslušenstvo, spoločné priestory alebo spoločné zariadenia v dome alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných nájomcov alebo vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome,*

d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že **nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa,**

e) je potrebné z dôvodu verejného záujmu s bytom alebo s domom naložiť tak, že byt nemožno užívať, alebo ak byt alebo dom vyžaduje opravy, pri ktorých vykonávaní nemožno byt alebo dom najmenej počas šiestich mesiacov užívať,

f) nájomca prestal spĺňať predpoklady užívania bytu osobitného určenia^{5c)} alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,^{5d)}

g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

V zmysle § 712 ods. 1 Občianskeho zákonníka *bytovými náhradami sú náhradný byt, náhradné ubytovanie a prístrešie.*

V zmysle § 712 ods. 2 Občianskeho zákonníka *náhradným bytom je byt, ktorý svojou veľkosťou a vybavením zabezpečuje ľudsky dôstojné bývanie nájomcu a členov jeho domácnosti.*

V zmysle § 712 ods. 3 Občianskeho zákonníka *náhradným ubytovaním je byt s jednou obytnou miestnosťou alebo obytná miestnosť v slobodárni, ubytovni alebo v iných zariadeniach určených na trvalé bývanie alebo podnájom v zariadenej alebo nezariadenej časti bytu u iného nájomcu. Byt alebo obytnú miestnosť môžu užívať viacerí nájomcovia.*

V zmysle § 712 ods. 4 Občianskeho zákonníka *prístreším je prechodné ubytovanie, najmä v spoločnej nočľahárni alebo v iných zariadeniach na to určených, a priestor na uskladnenie bytového zariadenia a ostatných vecí domácej a osobnej potreby.*

V zmysle § 712a ods. 2 Občianskeho zákonníka *ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c), nájomca nemá právo na bytovú náhradu. Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. c) a ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.*

V zmysle § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka *ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu; ak ide o dôvod hodný osobitného zreteľa, má nájomca právo na prístrešie.*

V zmysle § 712a ods. 4 Občianskeho zákonníka *ak sa nájomný pomer skončil z dôvodov uvedených v odseku 3 nájomcovi, ktorý sa stará o **maloleté dieťa** alebo o **bezvládnú osobu**, ktorí sú členmi jeho domácnosti, a ak to pomery prenajímateľa umožňujú, poskytne sa mu namiesto náhradného ubytovania náhradný byt. Náhradný byt môže mať horšiu kvalitu a menšiu obytnú plochu, ako má byt, ktorý má nájomca vypratať. Náhradný byt mu možno poskytnúť aj mimo obce, v ktorej sa nachádza ním vypratávaný byt. Vzdialenosť náhradného bytu musí však umožniť dennú dochádzku do práce.*

V zmysle § 712a ods. 5 Občianskeho zákonníka *ak sa nájomný pomer skončil opätovne z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, poskytne sa nájomcovi namiesto náhradného bytu alebo náhradného ubytovania iba prístrešie.*

V zmysle § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka *pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu.*

V zmysle § 712c ods. 1 Občianskeho zákonníka *ak tento zákon neustanovuje inak, nájomca nie je povinný vystáhnovať sa z bytu a byt vypratať, kým nie je pre neho zabezpečená zodpovedajúca bytová náhrada. Spoloční nájomcovia majú právo len na jednu bytovú náhradu.*

V zmysle § 712c ods. 3 Občianskeho zákonníka *nájomca, ktorý má byt vypratať, je povinný uzavrieť zmluvu o bytovej náhrade do 30 dní od doručenia písomného vyhlásenia o zabezpečení bytovej náhrady; ak nájomnú zmluvu bezdôvodne neuzavrie, jeho nárok na bytovú náhradu zanikne.*

V prípade, ak po nadobudnutí účinkov výpovede alebo po uplynutí doby nájmu nájomca v stanovenej lehote nevyprace byt, **prenajímateľ nemôže vypratať nehnuteľnosť sám, bez právoplatného rozhodnutia súdu:** domáhať sa splnenia tejto povinnosti je možné iba na súde žalobou.

Vypratanie nehnuteľnosti na „vlastnú päť“ by bolo riskantným protiprávnym konaním. **Pri svojpomocnom vypratávaní nehnuteľnosti by sa prenajímateľ mohol vystaviť riziku trestného stíhania pre trestný čin porušovania domovej slobody, ako aj pre trestný čin obmedzovania osobnej slobody.**

Ani súdne rozhodnutie, ktoré je právoplatné a vykonateľné, ešte nie je podkladom na to, aby vlastník bytu (domu) do obydľia nájomcu vstúpil. Súd v rozhodnutí uvedie lehotu, ktorá sa počíta od okamihu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, počas ktorej je nájomca povinný vypratať nehnuteľnosť. Ak nájomca povinnosť uloženú súdom nesplní v súdom určenej lehote, nadobudne rozhodnutie súdu vykonateľnosť, kedy sa prenajímateľ môže obrátiť na exekútora a podať návrh na výkon exekúcie podľa zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch.

Postup súdneho **exekútora** určuje pri vypratání bytu ust. § 184 a nasl. exekučného poriadku. Platí, že ak exekučný titul ukladá, aby povinný vypratol byt, exekúcia sa vykoná vystáhovaním povinného a všetkých, ktorí s ním bývajú na základe jeho práva, z bytu a vypratáním bytu, pričom exekútor k tomuto úkonu priberie vhodnú osobu, podľa možnosti zástupcu obce.

Ak exekučný titul ukladá, aby povinný vypratol byt, za ktorý treba zabezpečiť či už náhradný byt, alebo náhradné ubytovanie, exekútor vykoná exekúciu až vtedy, keď oprávnený preukáže, že pre povinného je zabezpečená taká bytová náhrada, aká je určená v rozhodnutí, ktoré je podkladom na exekúciu.

Ak nájomca v zmysle zákona a zmluvy byt nevypratol po zániku nájomného vzťahu, a tento aj naďalej užíva bez toho, aby za jeho užívanie platil nájomné, takýmto konaním sa na úkor vlastníka bezdôvodne obohacuje. Vlastník si v takomto prípade môže u nájomcu uplatniť nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia v zmysle § 451 Občianskeho zákonníka. Výška bezdôvodného obohatenia bude zodpovedať obvyklej výške nájomného v porovnateľných nehnuteľnostiach v danej lokalite a v danom čase.

III. Závery

Vzhľadom na vyššie uvedené môžeme konštatovať, že vypratanie nehnuteľnosti je veľmi dlhý a zložitý proces.

Hromadné nútené vyst'ahovania nefungujú ani z praktického hľadiska, generovali by iba ďalšie nevyriešiteľné problémy pre mesto.

Z tohto dôvodu je potrebné nájsť také riešenie, ktoré z dlhodobého hľadiska bude výhodné aj pre mesto, aj pre rómsku komunitu žijúcu vo Veľkom Harčáši, hlavne **s dôrazom na zlepšenie platobnej disciplíny a posilnenie zodpovednosti týchto obyvateľov za vlastné konanie.**

Vzhľadom na zložitosť a citlivosť situácie vo Veľkom Harčáši na usporiadanie užívateľských vzťahov obyvateľov už žijúcich v týchto nájomných bytoch nedajú sa aplikovať Zásady o podmienkach prideľovania nájomných bytov a nájme bytov vo vlastníctve mesta Komárno.

Na legalizovanie užívateľských vzťahov a na usporiadanie situácie vo Veľkom Harčáši treba prijať osobitné opatrenia.

IV. Navrhnutý spôsob riešenia

Navrhujeme nasledovný postup:

1. Zabezpečiť pohľadávky:

- Dosiahnuť, aby každý dlžník podpísal **uznanie dlhu s osvedčeným podpisom**
- Uzavrieť nové dohody o uhradení dlhu na základe **splátkového kalendára**: mesačné splátky vypočítať tak, aby dlh splatili počas 3 rokov, pri dlhu nad 5.000,- eur počas 5 rokov.

2. Legalizovať vzťahy skutočných užívateľov bytov, ktorí v súčasnosti užívajú byt bez platnej nájomnej zmluvy

S dlžníkmi, ktorí podpísali uznanie dlhu a splácajú svoj dlh aspoň počas 3 mesiacov podľa splátkového kalendára, uzavrieť **nájomnú zmluvu** na dobu určitú **na 6 mesiacov**, následne po overenej platobnej schopnosti predĺžiť nájomnú zmluvu na dobu 6 mesiacov.

V prípade platnej nájomnej zmluvy by mali možnosť požiadať:

- Úrad práce, sociálnych vecí a rodiny o poskytnutie príspevku na bývanie
- dodávateľa elektriny o pripojenie elektriny

3. U dlžníkov, ktorí nie sú ochotní podpísať uznanie dlhu, alebo neplatia podľa splátkového kalendára, okamžite konať - podať žalobu na vypratanie bytu, návrh na vydanie platobného rozkazu.

4. Výzva na vyst'ahovanie z bytu pre obyvateľov, ktorí svojím správaním, konaním, resp. trestnou činnosťou porušujú domový poriadok a ohrozujú ostatných obyvateľov

Termín usporiadania užívateľských vzťahov podľa bodov 1 až 4: 30.09.2022

5. Pokračovať pravidelné kontroly:

- kontrolovať stav nájomných bytov,
- kontrolovať osoby, ktorí sa zdržiavajú v bytoch
- upozorniť nájomníkov na povinnosť pravidelne platiť nájomné a splátky podľa splátkového kalendára
- upozorniť nájomníkov na povinnosť dodržiavania domového poriadku

6. Spolupracovať s terénnymi pracovníkmi: monitorovať platobné schopnosti jednotlivých nájomníkov, monitorovať ako sa starajú o maloleté deti

V rámci výkonu terénnej sociálnej práce sa aktivity zamerajú na:

- pravidelnú osvetu a poskytovanie sociálneho poradenstva, intervencie smerujú k zabezpečeniu sociálnej pomoci, podpory a poistenia a k plneniu povinností,
- pracovného poradenstva s cieľom zvyšovania zamestnanosti a predchádzaniu dlhodobej nezamestnanosti v spolupráci so zamestnávateľmi, UPSVR a inými inštitúciami,

- proti dlhového poradenstva, pomoci pri riešení dlhov a komunikácii s pracovníkmi referátu bývania,
- zvyšovanie vzdelanostnej úrovne, ide o školiace aktivity zamerané na:
 - a) informovanie o právach a povinnostiach,
 - b) finančnej gramotnosti,
 - c) smerovanie k zlepšeniu štandardov bývania v oblastiach bežného chodu domácnosti, skvalitňovania bývania, nakladania s odpadom, medzil'udských vzťahov, dodržiavania domového poriadku, postupe pri odstraňovaní porúch,
 - d) preventívne aktivity zamerané na eliminovanie nárastu dlhov.

7. Posilnenie zodpovednosti nájomníkov za svoje konanie:

- znášanie následkov v prípade poškodenia majetku v spoločných priestoroch: ak vinník nie je známy, na odstránenie škody sa majú podieľať užívatelia bytov celého vchodu
- Organizovať spoločné brigády – upratovať okolie bytovky

8. Zamedziť vysokú spotrebu pitnej vody

- Poučiť obyvateľov, aby začali šetriť s vodou a začali nahlasovať poruchu súvisiacu s únikom vody ihneď na začiatku
- mesačný odpočet vodomero.

9. Postupná rekonštrukcia prázdnych bytov a ich pridelenie novým nájomníkom podľa Zásad o podmienkach prideľovania nájomných bytov a nájme bytov vo vlastníctve mesta Komárno.

Termín: úloha stála

V. Výhody navrhnutého riešenia:

- legalizuje existujúce užívateľské vzťahy,
- vystáhaním osôb s problematickým správaním dôjde k zlepšeniu bezpečnosti,
- poskytuje dostatočnú motiváciu pre tých užívateľov bytov, ktorí pravidelne platia mesačné nájomné a splátky podľa splátkového kalendára. Po uzavretí nájomnej zmluvy môžu získať príspevok na bývanie a môžu sa stať oficiálnym odberateľom elektriny (tzn. keď spolupracuje, dodržiava pravidla, získa výhody)
- z dlhodobého hľadiska zlepšuje celkovú situáciu, platobnú disciplínu a správanie sa celej komunity.