



SLOVENSKÉ NÁRODNÉ  
STREDISKO  
PRE ĽUDSKÉ PRÁVA



## Obecné nájomné bývanie

Sprievodca pre samosprávy,  
ako postupovať nediskriminačne  
a participatívne

**Názov:** Obecné nájomné bývanie – sprievodca pre samosprávy, ako postupovať nediskriminačne a participatívne

**Vydalo:** Slovenské národné stredisko pre ľudské práva, Bratislava, 2024

**Autorský kolektív:**

Anna Máriássyová  
Michaela Ujházyová  
Marian Mesároš

Za obsah a jazykovú úpravu zodpovedá autorský kolektív.

**Grafická úprava:**

Kovidesign,  
Kamila Černáková

Fotografie použité v tejto publikácii sú ilustračné a boli riadne licencované z freepik.com

# Obsah

Úvod	4
<b>1.</b> Bytová politika alebo politika bývania	5
Čo by mala obsahovať koncepcia politiky bývania na úrovni samospráv?	6
Ako a s kým tvoriť koncepcie politiky bývania?	10
Prístup k informáciám o nájomnom bývaní	12
<b>2.</b> Podmienky zaradenia žiadosti do evidencie	15
Vlastníctvo a prenájom nehnuteľnosti	15
Trvalý pobyt	17
Výška príjmu	18
Plnenie záväzkov voči obci	20
Správanie	21
<b>3.</b> Čo s doručenými žiadosťami	24
Proces rozhodovania	24
Spôsob vyhodnocovania žiadostí a posudzované okolnosti	26
<b>4.</b> Stanovenie dĺžky nájomných zmlúv	31
<b>5.</b> Ako pracovať s nízkopríjmovými nájomcami	35
<b>6.</b> Ako sprístupniť nájomné bývanie domácnostiam osôb so zdravotným znevýhodnením	40

## Úvod

Slovenské národné stredisko pre ľudské práva (ďalej ako „Stredisko“) sa ako národný antidiskriminačný orgán a národná ľudskoprávna inštitúcia dlhodobo venuje otázke bývania a jeho dostupnosti. Hoci sa vo verejnej debatae oblasť nájomného objavuje pravidelne v súvislosti s nedostatkom obecných nájomných bytov a možných riešení, jeho prístupnosť pre všetky skupiny obyvateľstva sa spomína len zriedka. Stredisko sa preto vo svojom výskume z roku 2023 Dostupnosť obecného nájomného bývania rozhodlo zamerať práve na tento aspekt a sledovalo bytové politiky obcí a prax pri poskytovaní nájomného bývania. Na základe výskumných zistení pripravilo aj tohto sprievodcu, ktorého cieľom je previesť obce procesom plánovania bytovej politiky a nastavenia pravidiel poskytovania obecných nájomných bytov tak, aby rešpektovali princípy participácie, posilnenia postavenia a nediskriminácie. Zároveň sprievodca poukazuje na prípady nevhodných postupov a vysvetľuje, ktoré zaužívané postupy a praktiky môžu byť diskriminačné.

4

Odporúčania sú postavené na výsledkoch analýzy príslušných VZN, dotazníkového zisťovania medzi obcami a rozhovorov s predstaviteľmi obcí a sociálnej práce. Týkajú sa procesu stanovovania bytovej politiky, nastavenia pravidiel pre akceptovanie žiadostí, spôsobu ich vyhodnocovania, ale aj prístupnosti obecného nájomného bývania pre rôzne znevýhodnené skupiny. Uvádza príklady dobrej praxe, ktoré môžu byť inšpiráciou k nastaveniu nediskriminačných pravidiel s dôrazom na špecifické potreby žiadateľov a žiadateľiek. Uvedené citácie z existujúcich VZN sú však len príkladmi a nepredstavujú jediné možné správne riešenie. Slúžia na ilustráciu toho, že aj prax vnímaná väčšinou obcí ako nevhodná alebo zaťažujúca môže fungovať a byť prínosná pre samosprávu aj ich obyvateľstvo.

# 1. Bytová politika alebo politika bývania

Smerovanie bytovej politiky na národnej úrovni obsahuje strategický dokument Bytová politika Slovenskej republiky do 2030<sup>1</sup>, ktorý má definovať strednodobé ciele rozvoja v oblasti bývania spolu s konkrétnymi opatreniami pre riešenie identifikovaných problémov a naplnenie potrieb v oblasti bývania. Ústredným orgánom štátnej správy pre tvorbu a uskutočňovanie bytovej politiky je v súlade s § 8 ods. 1 písm. l) zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej ako „MDV SR“). **Zvýšenie prístupu k dôstojnému bývaniu však nie je možné zúžiť len na problematiku bytovej výstavby, preto je vhodnejšie uvažovať skôr o politike bývania**, ktorá zahŕňa aj komunitné a sociálne služby vrátane služieb krízového bývania, rozvoj potrebnej infraštruktúry, ochranu a revitalizáciu životného prostredia s ohľadom na adaptačné opatrenia na klimatickú krízu, ale aj otázky rozvoja zamestnanosti či vzdelávania. V tomto širšom chápaní sú tak dôležité aj mnohé ďalšie koncepčné dokumenty, napríklad Národná koncepcia prevencie a ukončovania bezdomovstva<sup>2</sup> a na ňu nadväzujúce akčné plány, Národný plán rozvoja sociálnych služieb, Vízia a stratégia rozvoja Slovenska do roku 2030 – dlhodobá stratégia udržateľného rozvoja Slovenskej republiky – Slovensko 2030,<sup>3</sup> ako aj koncepčné dokumenty zamerané na špecifické cieľové skupiny ako napr. inklúziu Rómov alebo práva zdravotne znevýhodnených osôb či osôb vo vyššom veku. Riešenie otázky bývania a rovnako aj implementácia konkrétnych opatrení si vyžaduje medzirezortnú spoluprácu a aktívny prístup samospráv.

Úlohou samospráv nie je len napĺňanie opatrení národných koncepcií, ale aj využitie svojich kompetencií a priameho kon-

<sup>1</sup> MDaV SR. 2021. Bytová politika Slovenskej republiky do 2030. Dostupné na: [https://www.socia.sk/wp-content/uploads/2021/08/Bytova-politika-SR-do-2030\\_v06.pdf](https://www.socia.sk/wp-content/uploads/2021/08/Bytova-politika-SR-do-2030_v06.pdf)

<sup>2</sup> <https://www.employment.gov.sk/files/sk/rodina-socialna-pomoc/socialne-sluzby/prevencia-ukoncovanie-bezdomovstva/narodna-koncepcia-prevencie-ukoncovania-bezdomovstva.pdf>

<sup>3</sup> Vízia a stratégia rozvoja Slovenska do roku 2030 - dlhodobá stratégia udržateľného rozvoja Slovenskej republiky – Slovensko 2030. <https://mirri.gov.sk/wp-content/uploads/2021/01/Slovensko-2030.pdf>

taktu s obyvateľstvom na navrhovanie adresnejších opatrení či overovanie a inovovanie navrhovaných prístupov na základe potrieb aplikačnej praxe. Samosprávy tak majú nezastupiteľnú úlohu vo vzťahu k obyvateľstvu aj vo vzťahu k tvorbe národnej politiky bývania.

Podľa výskumu Strediska malo otázku bývania zahrnutú v koncepčnom dokumente len 24 % z 293 obcí zapojených do výskumu. Najčastejšie obce uviedli Komunitný plán sociálnych služieb (34 obcí), Program hospodárskeho a sociálneho rozvoja obce (27 obcí) a iba 11 obcí uviedlo, že majú samostatný koncepčný dokument<sup>4</sup>. Samozrejme, tvorba samostatného strategického dokumentu nemá byť formálna a samoúčelná, poskytuje však väčší priestor na mapovanie a analýzu problémov a potrieb v oblasti bývania všetkých obyvateľov a obyvateľiek, väčší priestor na uplatnenie rôznych stratégií (napríklad spoluprácu so súkromným sektorom či spoluprácu s mimovládnyimi organizáciami) tak, aby adresne reagoval na identifikované problémy a priebežné vyhodnocovanie vývoja vďaka zbieraným údajom o naplnení cieľov.

6

## Čo by mala obsahovať koncepcia politiky bývania na úrovni samospráv?

Strategické plánovanie by malo vychádzať z dôkladného poznania východiskového stavu vrátane problémov, potrieb a zdrojov (materiálnych, finančných, personálnych) dostupných na dosiahnutie stanovených cieľov či dlhodobej vízie. Každý strategický materiál má teda obsahovať analytickú časť a časť predstavujúcu opatrenia a plánované kroky. Jednotiacim prvkom strategického plánovania je definovanie vízie a cieľov.

### 1. Vízia a ciele:

Pri formulácii vízie a cieľov môže tím hľadať odpovede na otázky ako napríklad: Aká by mala byť minimálna úroveň bývania každého obyvateľa/obyvateľky? Aká je úloha samosprávy pri zvyšovaní prístupnosti bývania? **Víziou** tak

---

<sup>4</sup> Ujházyová, M., Máriássyová, A., Mesároš, M. Dostupnosť obecného nájomného bývania. SNSLP. Bratislava, 2024. s. 21, 22.

môže byť napríklad to, že na území obce bude mať každý človek dôstojné bývanie (tzn. cieľ ukončenia bezdomovstva), väčšia národnostná a sociálna inklúzia či odstránenie podmienok udržiavajúcich generačnú chudobu. **Ciele** by mali zodpovedať vízii, mali by byť v súlade s pravidlami SMART, teda byť konkrétne, merateľné, dosiahnuteľné, relevantné vzhľadom k vízii a časovo ohraničené. Z hľadiska ľudskoprávneho prístupu je dôležité víziu a ciele postaviť na chápaní bývania ako ľudského práva, uplatňovaní princípu nediskriminácie a rešpektovania dôstojnosti každého človeka.

## 2. Analýza potrieb ľudí žijúcich v obci:

Výrazná väčšina obcí získava informácie o potrebách v oblasti bývania len prostredníctvom prijatých žiadostí o nájomný byt. So získanými informáciami následne pracuje formou zaevidovania a vybavenia žiadosti<sup>5</sup>. Informácie o počte prijatých a vybavených žiadostí, ako aj o štruktúre žiadateľov a žiadateľiek, by nepochybne mali byť súčasťou strategického dokumentu. Je však potrebné si uvedomiť, že nevypovedajú o potrebách v oblasti bývania všetkých ľudí žijúcich na území samosprávy. Nezahŕňajú tých ľudí, ktorí z rôznych dôvodov žiadosť nepodajú napríklad preto, že o možnosti získať nájomné bývanie nevedia, sú presvedčení, že by nespĺnili kritériá, nedôverujú výberovému procesu alebo potrebujú riešiť bývanie urgentne a odrádza ich dlhé obdobie čakania na uvoľnenie a pridelenie bytu. Rovnako nezahŕňajú ľudí, ktorí sa zdržiavajú na území samosprávy, ale nie sú evidovaní ako obyvatelia alebo obyvateľky obce, ako napríklad ľudia bez domova. Aj z týchto dôvodov je vhodné mapovať potreby bývania všeobecnejšie a zamerať sa pri tom na rôzne zraniteľné skupiny, ktoré môžu mať sťažený prístup ku komerčnému bývaniu.

---

<sup>5</sup> Tamže, s. 18-19

Situácia je špecifická v každej samospráve. Mapovanie potrieb potenciálne ohrozených skupín môže zahŕňať aj tieto skupiny ľudí:

- ľudia bez prístrešia – žijúci na ulici alebo v rôznych provizórnych obydliach, prespávajúci v nocľahárni,<sup>6</sup>
- ľudia bez bývania alebo v neistom bývaní – žijúci v byte, dome či na pozemku bez oprávnenia, žijúci v komerčných ubytovniach, klienti a klientky rôznych služieb krízového bývania ako sú domovy na polceste, ubytovne, útulky, krízové centrá pre obeť domáceho násillia a pod.,
- jednorodičovské domácnosti s maloletými deťmi,
- domácnosti osôb v dôchodkovom veku,
- domácnosti osôb so zdravotným znevýhodnením,
- mladí dospelí z centier pre deti a rodiny,
- domácnosti, v ktorých žijú osoby oprávnené poberať dávky v hmotnej núdzi,
- domácnosti žijúce vo vylúčených lokalitách.

8

Z pohľadu rozsahu potrieb v oblasti bývania môže mapovanie zahŕňať:

- situáciu bytovej núdze (napr. sčítaním ľudí bez domova, zistením ich záujmu o pridelenie nájomného bytu v blízkej budúcnosti),
- potreby obnovy bytového fondu aj v súvislosti so zmenou klimatických podmienok a opatreniami smerujúcimi k vyššej energetickej efektívnosti,
- dostupnosť infraštruktúry a kvalitného verejného priestoru,
- hlučnosť a prašnosť,
- potrebu zachovania alebo rozšírenia zelených plôch,

---

<sup>6</sup> Medzi ľudí bez domova zahrňame jednak priamo ľudí bez prístrešia, ale aj ľudí bez bývania a v neistom bývaní. Pre detailnejší zoznam a definíciu rôznych kategórií bezdomovstva môžu samosprávy využiť upravenú typológiu ETHOS vypracovanú autorským tímom Gerbery, D. a Ondrušová, D. z Inštitútu pre výskum práce a rodiny, dostupnej na: [https://www.ceit.sk/IVPR/images/IVPR/vyskum/2015/Ondrusova/typologia\\_ethos.pdf](https://www.ceit.sk/IVPR/images/IVPR/vyskum/2015/Ondrusova/typologia_ethos.pdf)



- skúsenosti s cenovou alebo fyzickou prístupnosťou komerčného bývania,
- hodnotenie susedského/komunitného života,
- vnímanie bezpečia (napr. osvetlenie ulíc, pešia a cyklistická mobilita).

### 3. Analýza dostupných zdrojov:

Základným zdrojom v oblasti bývania je bytový fond a územie vo vlastníctve obce. Analýza môže sledovať nielen ich aktuálnu dostupnosť, ale aj ich využitie a potenciálny rozvoj v súvislosti s bývaním. Súčasťou analýzy dostupných zdrojov by mala byť aj identifikácia dostupných finančných zdrojov a personálnych kapacít samosprávy, aby bolo možné stanoviť možné výzvy a potreby nadviazania partnerstiev. Vzhľadom na to, že dopyt po nájmom bývaní je do veľkej miery previazaný s dostupnosťou komerčného bývania, je vhodné zahrnúť aj informácie o situácii na trhu s nájomným a vlastníckym bývaním. Podobne je dôležité zahrnúť sociálne služby poskytujúce krízové bývanie, ako aj potenciál pre využitie podporných sociálnych služieb pre domácnosti, ktoré takúto podporu môžu potrebovať (napríklad z dôvodu zdravotného znevýhodnenia alebo prevencie zadlženia). Významnými zdrojmi informácií môžu byť aktéri v oblasti zamestnávania, organizácie aktívne v oblasti komunitného života a v neposlednom rade organizácie pracujúce v oblasti prevencie bezdomovstva a zastupujúce záujmy a potreby identifikovaných zraniteľných skupín.

### 4. Opatrenia a nástroje pre dosiahnutie stanovených cieľov:

Mali by zohľadňovať zistenia a výsledky pri tvorbe predchádzajúcich častí, teda využívať dostupné zdroje na riešenie identifikovaných problémov a naplnenie potrieb v súlade s víziou a smerovať k dosiahnutiu stanovených cieľov. Opatrenia musia byť dostatočne konkrétne, určovať zodpovedné subjekty, finančné zdroje a kvantifikovaný výstup, resp. očakávaný dopad.

## Ako a s kým tvoriť koncepcie politiky bývania?

Strategické plánovanie a tvorba dokumentu v rozsahu navrhovanom vyššie je náročnou úlohou. Samosprávy v tom však nemusia a ani by nemali byť samé. Tak ako sa od samosprávy vyžaduje zabezpečenie participácie pri Komunitnom pláne sociálnych služieb a Pláne hospodárskeho a sociálneho rozvoja (ďalej ako „PHSR“), kľúčovým prístupom pri tvorbe akejkoľvek koncepcie rozvoja bývania by mala byť spolupráca, ktorá:

- zahŕňa podľa možností všetky dotknuté strany a aktérov,
- prispôsobuje metódy možnostiam rôznorodých skupín (napr. prístup k internetu, schopnosť používať online aplikácie, jazykové kompetencie),
- využíva získané informácie a návrhy v prospech zapojených skupín, nie proti nim,
- je otvorená iným perspektívam a rešpektuje výsledky participatívneho procesu.

10

Mnohé samosprávy sa o rôzne formy participatívnych prístupov pokúšajú už dlhšie. S cieľom podporiť samosprávy a ďalšie verejné inštitúcie v aplikovaní participatívneho prístupu tak, aby skutočne zahŕňal všetkých, Úrad splnomocnenca vlády SR pre rozvoj občianskej spoločnosti vytvoril množstvo podporných materiálov v rámci národného projektu Participácia I a II, ktoré odporúčame využiť aj pre účely prípravy politiky bývania<sup>7</sup>.

Väčšina obcí zapája do tvorby koncepčných dokumentov primárne alebo výlučne zamestnancov a zamestnankyne obce, napríklad sociálneho odboru. Niektoré obce využívajú aj potenciál poskytovateľov sociálnych služieb a odborníkov a odborníček z oblasti prevencie bezdomovstva, ide však o zriedkavú

---

<sup>7</sup> Odporúčame napríklad príručky: Poláková Suchalová, A. a kol.: Riadená participácia pre mestá a obce. Metodika pre zavádzanie riadenej participácie krok za krokom. MV SR. Bratislava, 2023. Dostupné na: [https://www.minv.sk/swift\\_data/source/rozvoj\\_obcianskej\\_spolocnosti/participacia/2024/012024/riadena\\_parti.pdf](https://www.minv.sk/swift_data/source/rozvoj_obcianskej_spolocnosti/participacia/2024/012024/riadena_parti.pdf)

Miková, K., Žilinská, M. Fialová Z.: Participovať? Participovať! Učebnica participatívnej tvorby verejných politík. MV SR. Bratislava, 2020. Dostupné na: [https://www.minv.sk/swift\\_data/source/rozvoj\\_obcianskej\\_spolocnosti/participacia/2020/publikacie/parti\\_ucebnica.pdf](https://www.minv.sk/swift_data/source/rozvoj_obcianskej_spolocnosti/participacia/2020/publikacie/parti_ucebnica.pdf) - obe sú praktické metodiky aj s návodom ako postupovať krok za krokom.

prax. Na tvorbe koncepcie by mali v rôznej forme spolupracovať aj mnohí ďalší aktéri. Často opomínanou skupinou sú bežní obyvatelia, ktorí nemusia byť cieľovou skupinou nájomného bývania alebo súvisiacich služieb, ale mohli by mať obavy z prichádzajúcich zmien, nových domácností z odlišného prostredia, rómskych domácností alebo klientov a klientok sociálnych služieb. Je nevyhnutné poskytnúť priestor na vyjadrenie týchto obáv, zaoberať sa nimi a informovať o tom, ako sa s nimi obec vie vysporiadať a predchádzať neželaným dopadom. Obchádzanie tejto skupiny alebo priamo zatajovanie plánu výstavby alebo iných projektov rozvoja bývania má spravidla za následok vyhranený postoj a odmietnutie plánov obce.

### Koho zahrnúť do tvorby politiky bývania:

- zamestnancov a zamestnankyne samospráv na príslušných odboroch, pričom je dôležité zohľadňovať previazanosť rôznych oblastí,
- poskytovateľov sociálnych služieb zriadených obcou, resp. VÚC,
- mimovládne organizácie aktívne v oblasti komunitných a sociálnych služieb,
- nezávislých odborníkov a odborníčky v oblasti prevencie bezdomovstva,
- zástupcov komerčného realitného trhu,
- zástupcov sociálnych podnikov,
- zástupcov skupín obyvateľstva so sťaženým prístupom k bývaní,
- bežné obyvateľstvo, ktoré môže byť dotknuté prípadnou výstavbou alebo vytvorenými službami.

V oblasti strategického plánovania politik bývania a navrhovania riešení bytovej núdze pre rôzne cieľové skupiny majú obce k dispozícii manuály a metodiky s odporúčaniami a príkladmi dobrej praxe. Na tomto mieste spomenieme napríklad publikáciu *Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí. Náměty a doporučení pro města a obce s vysokou*

*mírou bytové nouze*, ktorú vydala česká organizácia Platforma pro sociální bydlení<sup>8</sup>.

Pre mnohé obce je predstava náročného procesu tvorby koncepčného dokumentu odrádzajúca, obzvlášť ak by malo ísť len o naplnenie formálnej požiadavky. Výsledkom by však nemal byť len dokument obsahujúci to, čo je známe na začiatku procesu, ale aj nové zistenia, partnerstvá, potenciál pre rozvoj. Samozrejme, je namieste zväžiť komplexnosť politiky bývania aj vzhľadom na veľkosť obce, personálne kapacity, predchádzajúce skúsenosti alebo pôsobenie súkromného sektora. Vhodným prístupom môže byť postupné rozširovanie zapojených aktérov, zdrojov informácií, zvyšovanie ambicióznosti vízie a SMART cieľov.

Hoci participatívny prístup môže byť časovo, personálne a finančne náročný a nevyrieši všetky problémy, jeho benefity výrazne prevyšujú tieto výzvy predovšetkým tým, že posilňuje dôveru občanov v inštitúcie. Vďaka zapojeniu relevantných aktérov a širšej verejnosti je ľahšie dosiahnuť akceptáciu pripraveného riešenia, zvyšuje sa aj kvalita projektov a adresnosť plánovaných opatrení, zjednodušuje sa komunikácia a posilňuje sa solidarita.

12

## Prístup k informáciám o nájomnom bývaní

Dôsledkom bytovej politiky je aj úroveň prístupnosti obecného nájomného bývania pre všetky cieľové skupiny. Pod prístupnosťou rozumieme stav, kedy služby bývania nielen existujú, ale majú možnosť ich využívať všetky cieľové skupiny. Prístupnosť môže byť cenová (napríklad existencia bariér v podobe vysokých finančných nákladov), fyzická (bezbariérovosť budov) alebo informačná (dostupnosť informácií v požadovanej forme, jazyku a pod.). Bližšie sa budeme venovať práve informačnej prístupnosti.

Informácie o tom, čo všetko je potrebné urobiť pre podanie žiadosti, by mali byť zverejnené na webovej stránke obce na

---

<sup>8</sup> Kocman, D., Lesák, V., Bírová, B., a kol.: Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí Náměty a doporučení pro města a obce s vysokou mírou bytové nouze. Platforma pro sociální bydlení. Praha, 2019. Dostupná na: [https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/12/TOOLKIT\\_WEB.pdf](https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/12/TOOLKIT_WEB.pdf)

jednoducho prístupnom mieste. Mal by pri nich byť zverejnený aj kontakt na príslušnú osobu, na ktorú sa záujemca alebo záujemkyňa môže v prípade otázok obrátiť. Na informovanie o možnostiach obecného nájomného bývania alebo o uvoľnených bytoch je však vhodné využívať aj iné ako internetové kanály a cieľiť tak aj na skupiny ľudí s nižšou počítačovou gramotnosťou alebo bez prístupu k internetu. Môže ísť napríklad o letáky na verejných miestach, obecné noviny, rozhlas, televíziu a podobne. Pre ľudí, ktorí môžu mať problémy s vyplnením žiadostí alebo získavaním potrebných potvrdení, je vhodné zo strany obce poskytnúť podporu a poradenstvo. Ťažkosti s porozumením tlačivám napríklad aj z jazykových dôvodov by nemali byť prekážkou pre získanie nájomného bývania.

Proaktívne zverejňovanie informácií zo strany obce by sa však nemalo týkať len samotného podávania žiadostí, ale všetkých procesov, ktoré v tejto súvislosti musia ľudia absolvovať. Dobrú prax predstavuje mesto Komárno, ktoré vo svojich Zásadách o podmienkach pridelovania nájomných bytov uvádza, že *„výzva, upozornenie na povinnosť aktualizovania žiadosti o prenájom mestského bytu sa zverejňuje na úradných tabuliach mesta, v Komárňanských listoch a v mestskej televízii min. 30 dní pred 15. februárom daného kalendárneho roka.“* Napriek tomu, že žiadatelia a žiadateľky majú pri podávaní žiadosti informáciu o povinnosti raz ročne ju aktualizovať, mesto im iniciatívne túto povinnosť pripomína. Takýto postup zvyšuje pravdepodobnosť zisku nájomného bytu a v konečnom dôsledku zjednodušuje administratívne procesy, keď mesto nemusí žiadateľov a žiadateľky kontaktovať jednotlivo pri zisťovaní pretrvania záujmu.

Ďalšou dôležitou oblasťou je informovanie o výsledkoch posudzovania žiadostí. Časť obcí žiadateľom v prípade zamietnutia žiadosti neposiela žiadne vyrozumienia. Takáto prax predstavuje zmarenú príležitosť obce konať transparentne, proklientsky, aktívne podporovať dôveru v objektívnosť a správnosť celého procesu a dať klientom možnosť vyhodnotiť si dôvody zamietnutia, prípadne o nich s obcou ďalej komunikovať.

## O čom by mali obce informovať:


- typ bytového fondu (izbovitosť bytov, bezbariérovosť, lokalita, výška nájmu a energií),
- uvoľnenie nájomných bytov, priemerné čakacie doby na nájomný byt,
- aktuálny poradovník (anonymizovaný),
- podmienky zaradenia žiadosti do poradovníka,
- spôsob vyhodnocovania žiadostí (bodovacie kritériá, poradovník, individuálne posúdenie atď.),
- schválenie alebo neschválenie žiadosti a jeho dôvody,
- možnosť podania žiadosti o opätovné uzavretie zmluvy (v dostatočnom časovom predstihu pred skončením nájmu dohodnutého na dobu určitú).

## 2. Podmienky zaradenia žiadosti do evidencie

Táto časť sa venuje rôznym kritériám zaradenia žiadosti o nájomný byt do evidencie. Okrem podmienok stanovených zákonom týkajúcich sa príjmu ide väčšinou o kritériá v súvislosti s vlastníctvom nehnuteľnosti, trvalým pobytom, ale aj správaním alebo plnením záväzkov žiadateľov a žiadateľiek voči obci. Väčšina obcí má tieto pravidlá nastavené podobne, v niektorých prípadoch sú ale podmienky nastavené veľmi špecificky s ohľadom na miestny kontext a pravdepodobne predchádzajúce skúsenosti. Vo všeobecnosti odporúčame prispôbiť pravidlá lokálnemu kontextu, je však potrebné dbať na to, aby tieto pravidlá neboli nastavené v rozpore so zákonom č. 365/2004 o rovnakom zaobchádzaní v niektorých oblastiach a o ochrane pred diskrimináciou a o zmene a doplnení niektorých zákonov (anti-diskriminačný zákon) alebo inými zákonmi. Uvedené poznámky k jednotlivým kritériám platia aj vtedy, ak sa týkajú procesu hodnotenia už akceptovaných žiadostí a tvorby poradovníka.


### Vlastníctvo a prenájom nehnuteľnosti

Veľmi často sa vyskytuje požiadavka, aby osoba podávajúca žiadosť, prípadne spoločne posudzované osoby, nevlastnili nehnuteľnosť. Je vhodné špecifikovať ju tak, aby nevylučovala ľudí, ktorí z rôznych dôvodov nemôžu nehnuteľnosť užívať alebo je pre nich nevhodná. Nasledujúce ustanovenia vo VZN môžu slúžiť ako príklad situácií, v ktorých obce vlastníctvo nehnuteľností povolujú: „výnimku predstavuje žiadateľ, ktorý je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu, rodinného domu alebo inej nehnuteľnosti určenej na bývanie a hodnoverne preukáže, že nemá možnosť reálne užívať nehnuteľnosť, najmä z dôvodu, že je menšinovým podielovým spoluvlastníkom a nehnuteľnosť je užívaná iným spoluvlastníkom alebo je síce polovičným prípadne väčšinovým podielovým spoluvlastníkom, avšak užívaniu nehnuteľnosti bráni právo inej osoby, ktoré je ako vecné právo evidované v príslušnom katastri nehnuteľností“ (Galanta); „Táto podmienka neplatí v prípade, že: 1. žiadateľ je rozvedený alebo v rozvodovom konaní (o čom predloží návrh na rozvod manžel-



stva potvrdený podacou pečiatkou súdu) a nehnuteľnosť patrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov, alebo 3. žiadateľ má zdravotné postihnutie podľa prílohy č. 2 zákona č. 443/2010 Z. z. a žiada bezbariérový byt“ (Hriňová). Najmä pri spoluvlastníctve nehnuteľnosti **je vhodné zisťovať, či osoba podávajúca žiadosť má aj reálnu možnosť túto nehnuteľnosť obývať**, inak sa môže nájomné bývanie stať nedostupným aj pre osoby, ktoré sa nachádzajú v bytovej núdzi. Výnimky sa môžu vzťahovať aj na fakt, že vlastnená nehnuteľnosť nemusí byť vhodná na trvalé bývanie: „Žiadateľ a spoločne posudzované osoby nie sú vlastníckmi primeraného a ľudsky dôstojného bývania, ktoré spĺňa základné funkcie bývania, ktorými sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí“ (Nové Sady); „Žiadateľ a ani manželka žiadateľa nie sú vlastníckmi, alebo spoluvlastníkmi bytu, resp. rodinného domu (výnimku v tomto bode môže udeliť starosta obce z dôvodov rodinných, zdravotných, alebo nevyhovujúcich rodinných pomerov s ohľadom na deti)“ (Orovnica). Môžu samozrejme existovať aj iné dôvody, pre ktoré žiadateľ alebo žiadateľka nemôžu užívať nehnuteľnosť, napríklad preplnenosť obydľia. Odporúčame preto takéto prípady posudzovať individuálne.

16



Analýza VZN poukázala aj na fakt, že pri bytoch nižšieho štandardu obce častejšie považujú za prekážku, ak nehnuteľnosť vlastní partner alebo partnerka osoby podávajúcej žiadosť alebo iné spoločne posudzované osoby. Pri tomto konkrétnom kritériu **nepovažujeme rozdielne zaobchádzanie so žiadateľmi o byt bežného a nižšieho štandardu za vhodné a odporúčame tieto pravidlá zjednotiť, ak má obec k dispozícii oba typy bytov.**

Časť obcí za diskvalifikačné kritérium považuje aj prenájom nehnuteľnosti. Väčšinou sa to týka iba zvýhodneného nájmu v služobných, družstevných alebo štátnych bytoch, asi 10 % obcí však vyžaduje, aby osoby podávajúce žiadosť alebo aj spoločne posudzované osoby nemali uzavretú akúkoľvek nájomnú zmluvu. Uvedená prax vylučuje z možnosti získať obecné nájomné bývanie veľkú skupinu ľudí a považujeme ju za neodôvodnenú. Skutočnosť, že oprávnená osoba žije v prenajatom byte, neznamená, že takéto bývanie je pre ňu udržateľné, napríklad z hľadiska dĺžky platnosti zmluvy, rizika jej predčasného ukončenia, alebo nevyhovujúcich bytových či iných podmienok. Ak navyše nie je



možné zároveň vlastniť nehnuteľnosť, k obecnému nájomnému bývaniu majú prístup iba ľudia bývajúci u príbuzných alebo bez platnej nájomnej zmluvy. Časť obcí uvádza, že za splnenie tejto podmienky sa považuje ukončenie nájomného, resp. vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti k dátumu podpisu nájomnej zmluvy, čo je v prípade nájmu vhodné riešenie. **Podmieňovanie poskytnutia nájomného bytu ukončením vlastníckeho vzťahu k nehnuteľnosti, ktorú daná osoba nemôže z relevantných dôvodov užívať, však nie je adekvátne.**




## Trvalý pobyt

Jednou z podmienok na poskytnutie nájomného bývanie býva aj povinnosť trvalého pobytu v obci, v ktorej osoba podáva žiadosť. Najčastejšie sa táto požiadavka týka miesta trvalého pobytu pri podávaní žiadosti, časť obcí však vyžaduje trvalý pobyt v určitej dĺžke pred jej podaním, pričom dôvodom má byť bránenie sa účelovej zmene trvalého pobytu. Požiadavky na dĺžku trvalého pobytu sa pohybujú v rozpätí 6 mesiacov až 5 rokov. Pre špecifické prípady platia aj výnimky, napríklad ak má žiadateľ alebo žiadateľka pracovný pomer v obci (spravidla dlhší čas, ako je požadovaná doba trvalého pobytu) alebo ak je zamestnaný v konkrétnych profesiách (zdravotníctvo, školstvo).

17

Upozorňujeme, že požiadavky obce na dlhoročný trvalý pobyt v nej môžu byť diskriminačné a tiež neprimerane zasahujúce do základného práva na slobodu pobytu. Paušálne podmieňovanie pridelenia bytu dĺžkou pobytu v obci preto nepovažujeme za adekvátne. Keďže úlohou obcí zároveň je starať sa o potreby svojho obyvateľstva, k istej miere jeho prioritizovania môže dochádzať. Takýto krok je však na mieste až vtedy, ak sa obci preukázateľne nedarí riešiť dlhodobý nedostatok voľných nájomných bytov v porovnaní s počtom oprávnených žiadateľov a žiadateľiek v bytovej núdzi spomedzi jej obyvateľstva. Súčasne však obec musí myslieť na skupiny obyvateľstva, pre ktoré je získanie či predchádzajúca existencia trvalého pobytu v obci ťažko dosiahnuteľná, napríklad ľudia utekajúci pred domácim násilím alebo ľudia bez domova. Takéto osoby by v nadväznosti na účel sociálneho bývanie nemali byť znevýhodnené, ak v obci nemajú trvalý pobyt, akútnosť bytovej núdze by mala mať prioritu.




Rozdielny postup z hľadiska požadovania trvalého pobytu sa uplatňuje pri bytoch bežného a nižšieho štandardu. Pri bytoch bežného štandardu obce ponúkajú možnosť splniť pravidlo o trvalom pobyte tým, že si ho žiadateľ prehlási po získaní nájomného bytu. Pri bytoch nižšieho štandardu táto možnosť absentuje. Ak obec požaduje určitú dĺžku trvalého pobytu v nej, spravidla býva dlhšia pri bytoch nižšieho ako bežného štandardu. Pri nižšom štandarde sa vyskytol aj priamy zákaz prihlásenia na trvalý pobyt. **Prísnejšie pravidlá týkajúce sa trvalého pobytu pre ľudí, ktorí podávajú žiadosť o byt nižšieho štandardu, nesú znaky diskriminácie na základe majetku.** Obciam odporúčame zjednotiť postupy pre oba typy bytov podľa pravidiel pre byty bežného štandardu.

## Výška príjmu

18

Maximálna výška príjmu oprávnených žiadateľov o obecné nájomné bývanie je regulovaná zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní (ďalej ako „zákon o sociálnom bývaní“). Pri preberaní tohto ustanovenia do VZN však vznikol problém aktualizácie VZN po novele zákona v roku 2022 a zvýšení maximálnej výšky príjmu zo štvornásobku na pätnásobok životného minima pre niektoré skupiny žiadateľov. Nariadenia veľkej časti obcí sú tak neaktuálne a v rozpore so zákonom. Vo VZN niektorých obcí sa dokonca objavuje iba informácia o trojnásobku životného minima pre všetkých žiadateľov. **Časť ľudí zvažujúcich podanie žiadosti o nájomné bývanie preto môže vychádzať z nesprávnych informácií a rozhodne sa nepodať žiadosť na základe nesprávneho predpokladu, že nespĺňajú podmienky. Obce dôrazne upozorňujeme na nutnosť aktualizovať VZN po novelách zákona o sociálnom bývaní, ktoré menia ustanovenia vo VZN.**



Minimálny príjem sa v podmienkach pre akceptovanie žiadosti vyskytuje v dvoch formách – ako explicitne stanovená minimálna výška príjmu alebo formou preukazovania, že osoba podávajúca žiadosť je schopná platiť nájomné. Druhý spôsob môže byť problematický, pretože nebývajú určené jasné kritériá na vyhodnocovanie schopnosti platiť nájom a môže dochádzať k subjektívnemu hodnoteniu. To totiž môže implicitne obsahovať aj po-

žiadavky, ktoré sa netýkajú priamo výšky príjmu, napríklad jeho pravidelnosť či zdroj. Zároveň upozorňujeme na príklad dobrej praxe v obci, ktorá umožňuje v prípade nízkeho príjmu žiadateľa využiť právny inštitút ručenia (spôsob zabezpečenia záväzku zodpovednej osoby voči oprávnenej osobe tretou osobou) a zvyšuje tak prístupnosť nájomného bývania: „V prípade, ak žiadateľ a osoba spoločne posudzovaná nedosahujú požadovanú výšku príjmu musia mať ručiteľa /ručiteľov/“ (Iža). **Vo všeobecnosti by sa však otázka schopnosti platenia nájmu mala vyhodnocovať až po zaradení žiadosti do evidencie.**

V súvislosti s vyhodnocovaním príjmu sa vyskytuje aj podmienka, že osoba podávajúca žiadosť musí byť zamestnaná alebo samostatne zárobkovo činná (prípadne mať príjem z dôchodku), a to buď v čase podania žiadosti, alebo aj v určitej dobe pred ním. Takéto ustanovenie odporuje zákonu o sociálnom bývaní, ktoré ako podmienku stanovuje iba príjem, nie jeho zdroj, a snaží sa navodiť zdanie zabezpečovania schopnosti budúcich nájomcov plniť si svoje finančné povinnosti, ktoré im vzniknú so vznikom nájmu. **V prípadoch poskytovania sociálneho bývania však nemožno opomíňať, že oprávnenou fyzickou osobou na poskytnutie sociálneho bývania v byte je osoba s podstatne limitovaným príjmom a táto limitácia ako nevyhnutná podmienka na poskytnutie sociálneho bývania nemôže byť súčasne aj prekážkou pre jeho vznik.** Nie je ani spravodlivé vyžadovať, aby osoba podávajúca žiadosť disponovala príjmom zo zamestnania minimálne jeden rok pred podpisom nájomnej zmluvy, keďže sa do situácie bytovej núdze mohla dostať nečakane.

Špecifickým prípadom je podmieňovanie pridelenia nového alebo zrekonštruovaného bytu príjmom z pracovného pomeru uzavretého na dobu neurčitú dlhšie ako jeden rok, z podnikateľskej činnosti alebo z poberania dôchodku. Ide o obdobne nekorektnú a potenciálne diskriminačnú podmienku ako v predchádzajúcom prípade.

**Niektoré VZN obsahujú možnosť pridelenia bytu v prípade, že ho osoba podávajúca žiadosť na vlastné náklady zrekonštruuje, resp. vykoná v poškodenom byte také úpravy, ktoré umožnia jeho riadne užívanie.** Takúto podmienku možno

chápať ako akceptovateľnú snahu obce dosiahnuť vykonanie opráv v poškodenom byte, ktoré sú pre ňu príliš zatažujúce. **Tento cieľ by však nemal nájomníka neprimerane zatažovať, využívať, zhoršovať alebo zneužívať jeho nepriaznivú sociálnu a finančnú situáciu, či dokonca prinášať obci majetkový prospech.** V zmluve o nájme by sa mala dohodnúť spravodlivá úmera medzi finančným, organizačným a osobným zatažením nájomcu alebo nájomkyne opravou a obývaním poškodeného bytu a dĺžkou a podmienkami nájmu (započítanie nájomného a nákladov opravy) takto prenajatého bytu. Pravidlo jednej z obcí, že „*správca je pri zostavovaní zoznamu povinný postupovať a prihliadať na ponuku žiadateľa zabezpečiť nevyhnutné opravy bytu menšieho rozsahu*“ môže byť diskriminačné a na základe majetku znevýhodňovať ľudí, ktorí nie sú finančne schopní ponúknuť nevyhnutné opravy bytu menšieho rozsahu. Obdobnou je aj podmienka vykonať také zmeny, ktorými sa byt stane spôsobilý na riadne užívanie, na zmenu doby nájmu na dobu neurčitú. Chýba dostatočné určenie, aké zmeny sú potrebné na to, aby sa byt stal spôsobilým na riadne užívanie, koľko to bude nájomcu alebo nájomkyňu stáť (s aktívnou formuláciou textu: nájomca vykoná také zmeny...), dokedy ich má zrealizovať, kto a kedy to bude objektívne kontrolovať.

## Plnenie záväzkov voči obci

Do kategórie plnenia záväzkov voči obci sú zahrnuté finančné záväzky voči obci a obcou zriaďovaným organizáciám. Štandardne ich vysporiadanie obce uvádzajú ako podmienku akceptovania žiadosti o nájomné bývanie, časť obcí však za splnenie tejto podmienky považuje aj to, ak žiadateľ či žiadateľka plní splátkový kalendár: „*ak oprávnená osoba alebo osoby spoločne posudzované sú dlžníkmi Mesta Krupina musia mať ku dňu posudzovania žiadosti oprávnenej osoby o nájom bytu podpísané uznanie dlhu a dohodu o splátkach dlžnej sumy, ktorú aj plnia*“ (Krupina). Odporúčame využívať práve tento variant, keďže nesplatené záväzky môžu napríklad pochádzať z obdobia so zhoršenou platobnou schopnosťou, ktoré už ale pominulo a existujúci dlh nemusí ovplyvňovať schopnosť splácať nájomné.



V predchádzajúcej citácii VZN sú do požiadaviek na plnenie záväzkov voči obci zahrnuté aj spoločne posudzované osoby, teda také, ktoré by spolu so žiadateľom alebo žiadateľkou mali bývať v nájomnom byte. Okrem nich sa tieto pravidlá vyskytujú aj vo vzťahu k manželovi/manželke alebo členom rodiny vo všeobecnosti. **Podmienky vzťahujúce sa na rodinných príslušníkov žiadateľa alebo žiadateľky, keď nie je jasné, či vôbec zdieľajú alebo majú zdieľať spoločnú domácnosť, sú problematické z hľadiska možného porušenia zákazu diskriminácie.** Každá dospelá osoba je zodpovedná iba za vlastné konanie a nemôže zodpovedať za právne konanie a finančnú zodpovednosť iných osôb. V tejto súvislosti tiež upozorňujeme, že požiadavky na platobnú disciplínu rodinných príslušníkov sa výrazne častejšie vyskytujú pri bytoch nižšieho štandardu.

**Pri majetkových otázkach sa vyskytla aj požiadavka, že žiadateľ alebo žiadateľka nesmie mať majetkový alebo finančný spor s obcou. Táto podmienka poskytnutia nájomného bytu je však v rozpore so základným právom na súdnu a inú právnu ochranu.** Samotná existencia sporu neznamená, že obci vznikla zo strany žiadateľa škoda, takéto rozhodnutie prináleží až súdu. Vo všeobecnosti neodporúčame prijímať vo VZN pravidlá, ktoré môžu byť namierené voči konkrétnym osobám, pretože môžu vykazovať znaky nerovného zaobchádzania.

Špecifickou požiadavkou v jednom VZN bola aj podmienka, že osoba podávajúca žiadosť musí byť poplatníkom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Takéto ustanovenie môže z možnosti podať žiadosť vylúčiť osoby, ktoré žijú vo vylúčených komunitách, osoby bez domova, ale napríklad aj osoby utekajúce pred domácim násilím. Formulácia ustanovenia je kontrastná oproti ostatným VZN, ktoré hovoria o uhradení poplatkov, nie štatúte poplatníka.


## Správanie

Legitímna snaha obcí uzavrieť nájomnú zmluvu s ľuďmi, ktorí budú schopní platiť nájom, dodržiavať domový poriadok a nevytvárať konflikty, sa prejavuje v nastavení kritérií hodnotiacich dovtedajšie spoločenské správanie osôb podávajúcich žiadost. Dajú sa sem zaradiť podmienky, že „*žadateľ si nepriaznivú*



bytovú situáciu nezapríčinil vlastnou vinou“, dodržiava dobré mravy alebo že u detí osoby podávajúcej žiadosť nedochádza k zanedbávaniu povinnej školskej dochádzky. Okrem školskej dochádzky však ide o vágne kritériá, ktorých splnenie môže byť hodnotené subjektívne. Subjektívne hodnotenie v tomto prípade môže viesť k menej priaznivému zaobchádzaniu či neistote ohľadne konkrétneho akceptovania či neakceptovania žiadosti na základe individuálnej úvahy, ktorú nie je možné vopred racionálne si vyhodnotiť a odhadnúť jej výsledok. **Požiadavka na to, aby si osoba podávajúca žiadosť nepriaznivú bytovú situáciu nezapríčinila vlastnou vinou, je natoľko všeobecná a široká, že jej používanie neodporúčame.** Jej extenzívny výklad by dokonca mohol byť v rozpore s účelom sociálneho bývania. Dobré mravy sú pojem, ktorý je súčasťou odborných textov a rozhodovacej činnosti správnych orgánov a súdov. Je možné naplniť ich zamýšľaný obsah. **Vhodné je preto presne špecifikovať, na základe akých kritérií sa posudzuje dodržiavanie dobrých mravov.** Môže ísť napríklad o podnety na políciu, ale aj porušovanie konkrétnych predpisov: „do poradovníka nebude zaradený žiadateľ, ktorý porušuje dobré mravy vo svojom bydlisku, podľa zákona č.372/1990 Zb. (o priestupkoch) § 26, § 47, § 48, § 49.“ (Vrútky). Bez stanovenia takýchto kritérií považujeme vyhodnocovanie dobrých mravov za nevhodnú prax.

22



Rovnako sú problematické rôzne variácie na dobré mravy, či už ide o neplnenie občianskych povinností voči obci a iným inštitúciám, neprispôsobivosť a podobne. **Kontrolovanie riadneho plnenia občianskych povinností voči obci, prípadne iným inštitúciám, nespĺňa podmienky predvídateľnosti výsledku pre všetkých žiadateľov a vytvára predpoklady pre nerovné zaobchádzanie. Samostatný poradovník pre „spoločensky ťažko adaptabilné osoby“, ktorý existuje v jednej obci, tiež nenapĺňa účel sociálneho bývania, rovnako ako akékoľvek iné poradovníky podľa spoločenského statusu žiadateľov a žiadateľiek.** Podobným prípadom, hoci navonok prijateľnejšie sformulovaným, je zaradovanie do poradovníka na ten druh bytu, ktorý „najlepšie zodpovedá sociálnym pomerom žiadateľom a ich potrebám“. Takýto spôsob zaradovania do poradovníka na určený druh bytu nie je dostatočne rešpektujúci a participatívny, ak navyše ide o nájom v obecnom byte vo forme

sociálneho bývania, vzťahujú sa naň aj ustanovenia zákona o sociálnych službách, podľa ktorých má fyzická osoba právo výberu sociálnej služby a formy jej poskytovania.

Opačným, pozitívnym vymedzením správania, je **výber nájomcov podľa možnosti pomoci obci v budúcnosti**. Ide o veľmi neurčité kritérium, z ktorého nie je zrejmé, o akú pomoc by malo ísť. Nemá vymedzenú príčinnú súvislosť s účelom sociálneho bývania a nie je zrejmý ani jej právny základ, napr. či ide o vynútitelný právny záväzok pro futuro, ani ako, kedy a kým sa bude kontrolovať a aké budú právne následky jeho nesplnenia. **Takáto podmienka je v rozpore s právnymi princípmi právnej istoty a predvídateľnosti práva.**



## 3. Čo s doručenými žiadosťami

### Proces rozhodovania

**Proces vyhodnocovania žiadostí o poskytnutie obecného nájomného bývania by mal byť transparentný a zohľadňujúci kritériá rovnosti príležitostí a posilňovania postavenia relevantných subjektov (napríklad zabezpečením participácie) a dostupnosť informácií.** Spomedzi rôznych spôsobov, ako vyhodnotiť prijaté žiadosti o poskytnutie obecného nájomného bývania (rozhodnutie obecného zastupiteľstva, sociálneho odboru, starostu/starostky...), odporúčame na tento účel zriadiť špeciálnu komisiu. Je vhodné, aby v nej okrem zamestnancov a zamestnankýň obce boli prítomné aj osoby pôsobiace v organizáciách venujúci sa otázkam bývania alebo sociálnej práce.

Odporúčania komisie by mali byť zohľadňované pri finálnom rozhodovaní o pridelení, resp. nepridelení bytu. Konečné rozhodnutie býva spravidla v kompetencii starostu alebo obecného zastupiteľstva na odporúčanie komisie, pričom časté je aj umožňovanie pridelenia bytu výhradne rozhodnutím starostu. **Umožňovanie výnimiek by však malo mať striktne nastavené pravidlá, kedy je možné takúto výnimku uplatniť** – napríklad v prípade akútnej situácie a pod. **Príliš všeobecne nastavené pravidlá, napríklad „starosta má právo prideliť mimo poradia dva byty za rok“, sú z hľadiska zabezpečenia transparentnosti a nediskriminácie nevhodné a vytvárajú priestor na nerovné zaobchádzanie.** Takéto oprávnenie starostu je potrebné bližšie špecifikovať, napríklad ako vo VZN Kysuckého Nového Mesta: *„Primátor je oprávnený prideliť 5 % z aktuálne voľných NB aj bez schválenia mestským zastupiteľstvom a bez návrhu poradovníka pracovnej komisie v prípade, ak sa fyzická osoba ocitne v náhlejšej ťažkej životnej situácii. Primátor takejto fyzickej osobe pridelí NB na základe odporúčania príslušnej komisie MsZ a vydá písomný pokyn s uzatvorením zmluvy o nájme NB na dobu určitú 1 rok.“* Otázka pridelenia bytov mimo poradia môže byť upravená aj prostredníctvom tzv. bytov osobitného zreteľa, kedy obec vo VZN môže špecifikovať počet alebo podiel takýchto bytov, oprávnené osoby a dĺžku trvania zmluvy (štandardne na dobu, počas ktorej trvá dôvod osobitného zreteľa).



Odporúčajúci charakter návrhov komisie by zároveň nemal znamenať, že sa pri finálnom rozhodovaní o pridelení bytov nebudú brať do úvahy. Je vhodné, aby existoval procesný postup zabezpečujúci prípadnú korekciu rozhodnutí. Príkladom môže byť postup v obci Stará Bystrica: „Návrh komisie má pre starostu odporúčajúci charakter. Ak starosta obce akceptuje návrh sociálnej komisie, je oprávnený uzatvoriť nájomnú zmluvu so žiadateľom a o uzatvorení zmluvy podá informáciu na rokovanie obecného zastupiteľstva. V prípade, že starosta nesúhlasí s návrhom sociálnej komisie, predloží návrh na rozhodnutie obecnému zastupiteľstvu, ktoré rozhodne nadpolovičnou väčšinou prítomných poslancov.“

**Ak osoby podávajúce žiadosť nesúhlasia s jej vyhodnotením alebo s rozhodnutím o nepridelení bytu, mali by mať k dispozícii aj prostriedok nápravy. Malo by ísť o informáciu o tom, kam možno podať námietku či nesúhlas, v akej lehote, kto sa ňou bude zaoberať a v akom čase by mala byť vyriešená.**

Takéto informácie sa v súčasnosti vyskytujú vo VZN len zriedka a majú rôznu formu bez naplnenia všetkých odporúčaných náležitostí. Existujúce pravidlá na podávanie námietok obsahujú napríklad informáciu o tom, že „v prípade nesúhlasu žiadateľa s vyhodnotením jeho žiadosti, žiadosť preskúma Komisia sociálno-zdravotná a bytová Mestského zastupiteľstva v Galante a prijme odporúčanie pre rozhodnutie primátora mesta“, prípadne že „Žiadateľ má právo podať písomnú námietku v lehote 15 dní odo dňa doručenia písomného oznámenia o zaradení do poradovníka na nesprávny počet bodov alebo oznámenia o zamietnutí žiadosti. Námietku žiadateľa prerokuje komisia na svojom najbližšom zasadnutí a uznesením prijme konečné rozhodnutie“. Existencia štandardizovaného postupu na podávanie námietok voči rozhodnutiam a návrhom na ich preskúmanie zvyšujú transparentnosť procesu pridelenia bytov a funkčné kontrolné mechanizmy zároveň prispievajú ku kvalitnejším rozhodnutiam.

## Spôsob vyhodnocovania žiadostí a posudzované okolnosti

Na určenie poradia žiadostí využívajú obce rôzne postupy, najčastejším je zaradovanie žiadostí do poradovníka podľa dátumu podania žiadosti. Výhoda spočíva v jasne nastavenom systéme a podpore tých domácností, ktoré sú v bytovej núdzi najdlhšie. Nezohľadňuje však akútnosť bytovej potreby, možnosť zaobstarať si bývanie aj iným spôsobom ani nepodporuje skupiny obyvateľstva znevýhodnené na bytovom trhu. Druhým najčastejším spôsobom je vyhodnocovanie podľa pridelených bodov na základe stanovených hodnotiacich kritérií. Ide o transparentný spôsob, kedy žiadatelia majú už pri podávaní žiadosti približnú informáciu, do akej miery spĺňajú kritériá a aká môže byť ich šanca na pridelenie bytu. **Bodovacie kritériá je dôležité zverejňovať a nastaviť ich tak, aby neboli diskriminačné a nevyučovali niektoré skupiny ľudí z možnosti získať obecné nájomné bývanie.** Môže sa to diať napríklad vtedy, ak je niektorým kritériám pridelený neproporčne vysoký alebo nízky počet bodov. Nižšie sú uvedené príklady problematických aj priamo diskriminačných praktík spolu s odporúčaniami na ich úpravu:

26

### Príklady nevhodného nastavenia bodovacích kritérií

*Dĺžka trvalého pobytu ku dňu podania úplnej žiadosti o pridelenie bytu: a) 0 – 5 rokov 1 bod b) 6 – 10 rokov 2 body c) 11 – 15 rokov 3 body d) 16 – 20 rokov 4 body e) 21 a viac rokov 5 bodov f) bez trvalého pobytu na území mesta 0 bodov (za každého plnoletého člena domácnosti sa posudzuje osobitne).*

Hodnotenie dĺžky trvalého pobytu bodovým zvýhodňovaním je možné vnímať ako diskriminačné. Prihlásenie na trvalý pobyt vyžaduje splnenie zákonných podmienok, ktoré sú splniteľné až vtedy, keď žiadateľ alebo žiadateľka získa súhlas vlastníka nehnuteľnosti (obce) v súvislosti s uzatvorením zmluvy o nájme. Pri preukázanej potrebe

podporovať obyvateľstvo obce možno akceptovať podmienku (záväzok pre žiadateľa) prihlásiť sa na trvalý pobyt v obci po získaní nájomného bytu.

*Aspoň jeden so žiadateľov má trvalý pobyt v obci: 100 bodov. Za najmenej 5 rokov trvalého pobytu v obci plus 20 bodov.*

Toto znenie VZN je príkladom zlej praxe diskriminačného použitia kritéria trvalého pobytu prakticky potvrdzujúce, prečo s trvalým pobytom treba pracovať opatrne. Pri referenčnej bodovej hodnote osoby s ťažkým zdravotným postihnutím 20 b. a osoby pracujúcej v prospech obce (školsťvo, zdravotníctvo a pod.) 20 b. možno paušálnu hodnotu 100 b. za trvalý pobyt žiadateľa v obci považovať za diskriminačnú. V kombinácii s 20 b. za viac ako päť rokov trvalého pobytu v obci pri ďalšom počte piatich hodnotených oblastí má toto disproporčné bodovanie takmer istý potenciál vylúčiť z vrchných priečok zoznamu žiadateľov každého bez trvalého pobytu v obci.

*Žiadateľom je rodina, za rodinu sa považuje manžel a manželka 20 bodov. Žiadateľ je druh a družka 10 bodov (tieto prípady obsahujú aj dodatočné body za prítomnosť detí v domácnosti). Žiadateľ je osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom 20 bodov.*

Takéto rozlišovanie druhov rodín je diskrimináciou podľa rodinného stavu. Zákon o rodine ustanovuje, že všestranne chráni všetky formy rodiny. Rodina založená manželstvom je iba jedným z druhov rodiny. **Odporúčame nerozlišovať medzi rodinou dospelých osôb (popri jej detských členoch) podľa existencie manželstva a ani podľa rodu jej členov či druhu rodinného vzťahu jej dospelých osôb.** Rodinu tvoria aj osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom, nie je preto dôvod v tomto prípade vytvárať osobitnú kategóriu a navyše ju neoznačovať za rodinu. Bolo by dôvodné mať ju ako osobitne chránený druh rodiny vtedy, ak by takáto rodina bola vyššie bodo-

vo ohodnotená ako rodina dvoch rodičov s dieťaťom. Rodinu s nezaopatreným dieťaťom môže tvoriť nielen rodič, ale aj iná fyzická osoba, ktorej bolo dieťa zverené do starostlivosti. Rodinu v zmysle spoločenskej jednotky tvoria fyzické osoby, ktoré spolu žijú v spoločnej domácnosti a sú blízkymi osobami. Rodinu môžu tvoriť (ak nie sú jej členovia deti) aspoň dve blízke dospelé osoby (otec a syn, dve partnerky, dvaja súrodenci a podobne). Odporúčame použiť definíciu: Rodinou sú aspoň dve blízke dospelé osoby, či jedna dospelá osoba starajúca sa aspoň o jedno dieťa. Ešte presnejšiu možnosť formulácie „*Žiadateľ je osamelý rodič s nezaopatreným dieťaťom.*“ (aj keď ide o použitie zákonného znenia), ponúka napríklad VZN Rožňavy: „*Žiadateľ zabezpečuje osobnú, striedavú osobnú alebo náhradnú starostlivosť o nezaopatrené dieťa/deti.*“

*Žiadateľ alebo osoba, ktorá sa posudzuje spoločne so žiadateľom je v pracovnoprávnom vzťahu: 20b.*

28

Uvedená formulácia by mohla diskriminovať osoby s príjmom iným ako z pracovnoprávneho vzťahu (živnostníkov), osoby neschopné práce napríklad z dôvodu staroby (starobní dôchodcovia), choroby (invalidní dôchodcovia, osoby s ŤZP, práceneschopné osoby) či starostlivosti o dieťa (materská či rodičovská dovolenka). Pokiaľ chce obec zvýhodniť osoby s preukázateľným pravidelným príjmom, vhodnejšia je formulácia: *V čase podania žiadosti je aspoň jeden zo žiadateľov samostatne zárobkovo činnou osobu alebo je v pracovnom pomere príp. je poberateľom dôchodku alebo má iný hodnoverný legálny finančný zdroj a to platí i v čase pridelenia bytu (Alešince).* Poukazujeme na otázku racionalitu takéhoto bodového zvýhodňovania, keďže schopnosť platiť nájomné a ostatné náklady spojené s užívaním bytu, popri ďalších nákladoch žiadateľa a jeho rodiny, je kritériom na výber nájomcov. Optimálne je preto takýto druh bodového zvýhodnenia nepoužiť.

Individuálne posúdenie žiadosti vychádzajúce z náročnosti životnej situácie alebo závažnosti bytovej núdze má výhodu práve v komplexnom posúdení jednotlivých prípadov a v možnosti zohľadniť špecifické okolnosti. Nevýhodou je nízka transparentnosť a predvídateľnosť jeho výsledku, pretože takéto rozhodnutie je subjektívne a vopred nie je jasné, aké kritériá sa budú zohľadňovať. Ešte zriedkavejšie sa byty pridelujú žrebovaním. Tento spôsob však neodporúčame, respektíve považujeme ho za nevhodný. **Žrebovanie kombinuje nedostatky všetkých predchádzajúcich postupov, nezohľadňuje závažnosť prípadov bytovej núdze a chýba v ňom prvok právnej istoty, spravodlivosti a predvídateľnosti (racionálneho očakávania) výsledku.** V prípade, ak obec nechce alebo nemá možnosť jednotlivé žiadosti individuálne posudzovať, je vhodné použiť systém pridelovania bytov na základe dátumu podania žiadosti. Žrebovanie neodporúčame ani v prípade rovnosti bodov. Pri rovnakom počte dosiahnutých bodov je tiež vhodné použiť kritérium skoršieho dátumu podania žiadosti.



Spôsob pridelovania bytov	Výhody	Nevýhody
Dátum podania žiadosti	Podpora domácností v dlhodobej situácii bytovej núdze Transparentnosť procesu Predvídateľnosť pre žiadateľov	Nezohľadňovanie akútnosti bytovej potreby Nezohľadňovanie znevýhodnených skupín obyvateľstva
Bodový systém	Podpora znevýhodnených domácností Transparentnosť procesu Predvídateľnosť pre žiadateľov	Riziko diskriminačného nastavenia hodnotiacich kritérií Riziko vylúčenia niektorých skupín obyvateľstva z prístupu k nájomnému bývaniu

Individuálne posúdenie podľa stanovených kritérií	Komplexné posúdenie jednotlivých žiadostí Individuálny prístup	Riziko subjektívneho vyhodnocovania stanovených kritérií Nízka transparentnosť a predvídateľnosť výsledku
Žrebovanie		Nezohľadňovanie akútnej bytovej potreby Nezohľadňovanie znevýhodnených skupín obyvateľstva Chýbajúca predvídateľnosť výsledku Chýbajúci prvok spravodlivosti

Ako príklad dobrej praxe pri nastavovaní procesu pridelovania nájomných bytov môže slúžiť mesto Bratislava. Iniciovala rozsiahly participatívny proces, do ktorého sa zapojili organizácie zastupujúce znevýhodnené skupiny obyvateľstva a venujúce sa prevencii bezdomovstva, ale napríklad aj Stredisko (vo fáze nastavovania bodového systému). Súčasťou procesu bolo aj náštudovanie príkladov dobrej praxe zo zahraničia a implementácia do vlastnej politiky. Tá je postavená na princípoch sociálnej citlivosti a podpory ľudí, ktorí sú znevýhodnení na trhu s bývaním. Dôraz kladie na podporu ľudí so zdravotným znevýhodnením a ľudí v bytovej núdzi, ktorá je odstupňovaná na základe závažnosti: bývanie v neistých alebo nevyhovujúcich podmienkach, bývanie v inštitucionálnej starostlivosti alebo v ubytovni, bývanie v zariadení určenom pre ľudí v núdzi alebo v neštandardnom obydli, bývanie v nocľahárni a bývanie na ulici. Medzi ďalšie rizikové faktory zaraďujú a bodovo hodnotia aj vyšší vek žiadateľov a žiadateľiek, opustenie špeciálneho výchovného zariadenia alebo ústavu na výkon odňatia slobody, možnosť zlúčenia rodiny, jednorodičovstvo a pod.<sup>9</sup>

<sup>9</sup> Bodovacie kritériá Bratislavy, dostupné na: [https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/Bodovaci\\_system\\_45df090e8c.pdf](https://cdn-api.bratislava.sk/strapi-homepage/upload/Bodovaci_system_45df090e8c.pdf)

## Stanovenie dĺžky nájomných zmlúv

Zákon o sociálnom bývaní v § 12 stanovuje maximálnu dĺžku nájomnej zmluvy na tri roky, prípadne desať rokov pre osoby so zdravotným znevýhodnením a iné špecifické situácie vymedzené zákonom. Ponecháva tak obciam možnosť určiť, na aké dlhé obdobie účinnosti v rámci trojročného obdobia budú nájomné zmluvy poskytovať, či si stanovia aj minimálnu dĺžku nájomnej zmluvy, či bude dĺžka zmluvy jednotná alebo sa bude za určitých okolností líšiť. Z realizovaného výskumu však vyplýva, že obce vo VZN najčastejšie uvádzajú len maximálnu dĺžku zmluvy tak ako ju upravuje zákon o sociálnom bývaní bez uvedenia konkrétnych pravidiel určovania dĺžky zmluvy.

Prax uvádzania maximálnej či minimálnej dĺžky zmluvy sa odlišuje aj podľa toho, či ide o byty bežného alebo nižšieho štandardu. Pri bytoch bežného štandardu dve tretiny obcí určujú maximálnu dĺžku nájomnej zmluvy na tri roky, zvyšné obce zväčša uvádzajú jeden rok, dva roky alebo túto informáciu neuvádzajú vôbec. V prípade bytov nižšieho štandardu určuje maximálnu dĺžku nájomnej zmluvy len polovica z obcí, pričom trojročnú zmluvu umožňuje 25 % obcí, jednoročnú 20 % a často sa objavuje aj obmedzenie maximálnej dĺžky zmluvy na 6 mesiacov. Minimálnu dĺžku nájomnej zmluvy uvádzajú obce veľmi zriedkavo. Ak je uvádzaná pri bytoch bežného štandardu, spravidla ide o tri roky. Pri bytoch nižšieho štandardu býva táto doba významne kratšia, od jedného roka až po dva mesiace<sup>10</sup>.

Jedným z krokov, ako zvýšiť transparentnosť a prístupnosť nájomného bývania, je zlepšenie informovanosti o tom, na aké obdobie sú nájomné zmluvy uzatvárané. **Ak nie je dĺžka nájomu rovnaká vo všetkých prípadoch, je žiadúce uviesť aj podmienky, podľa ktorých sa dĺžka nájomu určuje alebo upravuje a tieto pravidlá je potrebné uplatňovať pre všetkých nájomcov.**

<sup>10</sup> Ujházyová, M. Máriássyová, A., Mesároš, M. Dostupnosť obecného nájomného bývania. SNSLP. Bratislava, 2024. s. 56, 57).

Domácnosť v nájme podľa zákona o sociálnom bývaní<sup>11</sup> môže požiadať o obnovenie nájmu, podmienky obnovenia nájmu musia byť súčasťou nájomnej zmluvy a obec má povinnosť najneskôr do troch mesiacov pred ukončením platnosti zmluvy informovať o tejto možnosti. Ak sú splnené všetky podmienky pre udeľovanie nájmu, domácnosť v prípade záujmu spravidla pokračuje v nájme. Proces opakovaného uzatvárania nájomných zmlúv je však v mnohých prípadoch uplatňovaný ako nástroj predchádzania dlhu na nájomnom, kedy sa opakované uzavretie nájomnej zmluvy na obdobie niekoľkých mesiacov podmieňuje splatením dlhu alebo časti dlhu. Pri extrémne krátkej platnosti nájomnej zmluvy však nie je možné dodržať zákonný postup pre informovanie o možnosti opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy. Obec je povinná informovať domácnosť v nájme najneskôr tri mesiace od ukončenia platnosti zmluvy a ak je samotná zmluva platná 3 mesiace, nie je možné túto podmienku splniť. Ak je zmluva platná na štyri a viac mesiacov, obec musí informovať o tejto možnosti po uplynutí prvého mesiaca platnosti zmluvy. Obdobie pre vyhodnotenie platobnej schopnosti je preto veľmi krátke. Potvrdzovanie opakovaného uzavretia nájomnej zmluvy tesne pred uplynutím nie je v súlade so zákonným účelom sociálneho bývania.

Lehota tri mesiace sa vo všeobecnosti môže javiť ako dostatočná na vyhodnotenie žiadosti, ale vzhľadom na procesy, ktoré potrebuje absolvovať nájomca aj obec, existuje riziko, že sa nájomca dozvie o neuzavretí ďalšej zmluvy príliš neskoro na hľadanie náhradného bývania. Existujú VZN, podľa ktorých sa o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy musí rozhodnúť minimálne 10 dní pred dohodnutým termínom skončenia nájmu (Trstená), a podľa odpovedí obcí z dotazníka takéto lehoty nie sú výnimkou ani v praxi. Nájomcovia tak môžu byť vystavení situácii, keď sa musia za 10 dní vysťahovať z obecného bytu, čo predstavuje výraznú záťaž, neistotu a ohrozenie celkovou stratou bývania. Odporúčame preto predĺžiť zákonom stanovenú lehotu na informovanie o povinnosti podať žiadosť o opakované uzavretie nájomnej zmluvy na minimálne 4 mesiace pred jej ukončením, ako to už robia niektoré obce (Nitra), a stanoviť lehotu na zaslanie rozhodnutí na najmenej šesť týždňov pred vypršaním zmluvy.

<sup>11</sup> Zákon o sociálnom bývaní, § 12 ods. 3, ukladá povinnosť upraviť právo nájomcu na opakované uzavretie nájomnej zmluvy v platnej nájomnej zmluve.



## Odporúčania k úprave pravidiel dĺžky nájomnej zmluvy:

- Informovanie o maximálnej aj minimálnej dĺžke nájomnej zmluvy pre všetky typy bytov.
- Uvedenie kritérií, na základe ktorých sa prijímajú rozhodnutia o dĺžke nájomných zmlúv (napríklad ak je prvá zmluva uzatváraná na kratšie obdobie ako nadväzujúce zmluvy).
- Ak je stanovená jednotná dĺžka nájomnej zmluvy, uviesť túto informáciu explicitne (napr. nájomné zmluvy sa uzatvárajú vždy na dva roky).
- Ak je možné požiadať o úpravu dĺžky nájomnej zmluvy, uviesť za akých podmienok a ako má nájomca alebo nájomníčka postupovať (napr. či sa uvádza preferovaná dĺžka nájomnej zmluvy do žiadosti).
- Ak za určitých okolností pristupuje obec ku skráteniu platnosti nájomnej zmluvy, uviesť ako sú vyhodnocované. Napríklad, ak počas nájmu dochádzalo k porušovaniu domového poriadku, oneskoreným platbám nájomného a pod. Tieto pravidlá je potrebné následne vyhodnocovať u všetkých domácností.
- Informovať o vybavení žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy minimálne dva mesiace pred ukončením platnosti nájomnej zmluvy.

## Nevhodný postup obcí v súvislosti s dĺžkou nájomnej zmluvy:

- Odlišné pravidlá určovania dĺžky nájomnej zmluvy pre byty bežného štandardu a byty nižšieho štandardu. Rozdiely vo vybavení a veľkosti bytu neopodstatňujú rozdielne pravidlá v určení minimálnej alebo maximálnej dĺžky nájomnej zmluvy.
- Použitie niektorého z diskriminačných dôvodov podľa antidiskriminačného zákona ako kritérium pre stanovenie (nielen) dĺžky nájomnej zmluvy, napríklad podľa národnosti, etnickej príslušnosti, podľa rodinného stavu alebo sociálneho pôvodu, pohlavia či majetku. Dôležité pritom nie je len to, či je takéto pravidlo explicitne uvedené, ale či ide o preukázanú prax obce. Aj tzv. individuálne vyhodnocovanie môže byť spätne vyhodnotený ako diskriminujúci, ak by pri porovnaní dĺžky platnosti nájomných zmlúv v obci bolo preukázateľné, že s rómskymi domácnosťami obec v každom prípade uzatvára nájomné zmluvy s kratšou dobou platnosti ako s nerómskymi domácnosťami.
- Významne kratšia doba nájmu v prípade obavy zo vzniku dlhu, ak táto obava nie je založená na predchádzajúcom konaní, ktoré je možné objektívne vyhodnotiť (napr. exekúcia).
- Stanovenie dĺžky nájomnej zmluvy, ktorá neumožňuje splnenie zákonných podmienok pre opakované uzavretie nájomnej zmluvy, teda platnosť nájmu kratšia ako 4 mesiace.
- Informovanie o opakovanom uzavretí nájomnej zmluvy neskôr ako tri mesiace pred uplynutím platnosti nájomnej zmluvy.

## 5. Ako pracovať s nízkopríjmovými domácnosťami

Pri nastavovaní a realizácii bytovej politiky často dochádza ku konfliktu dvoch princípov – zabezpečenia bývania pre zraniteľné skupiny obyvateľstva a ochrany majetku obce. V dôsledku toho sa nízkopríjmové domácnosti v prípade problémov s platením nájomného dostávajú do situácie, keď sú vnímané ako finančná záťaž pre obec a nie ako osoby s potrebou sociálnej intervencie.

Ak existuje predpoklad, že domácnosti v nájme môžu mať v budúcnosti problém s platením nájomného, sú potrebné preventívne aktivity zo strany sociálneho odboru obce. Môže ísť napríklad o poradenstvo v oblasti spravovania financií, pracovných vzťahov alebo trhu práce. Ak domácnosť prestane platiť nájom, je potrebné sa o situáciu zaujímať a v prípade potreby intervenovať a dohodnúť individuálny postup splácania nájomného. Môže ísť napríklad o nastavenie splátkového kalendára, ktorý môže pomôcť preklenúť obdobie nepriaznivej finančnej situácie. Týka sa to aj podmienok na opätovné uzavretie nájomných zmlúv. Väčšina obcí v tomto prípade vyžaduje, aby nájomca alebo nájomkyňa nemali dlh na nájomnom, niektoré však umožňujú opätovné uzavretie zmluvy aj vtedy, ak je spísaná dohodu o splátkach dlhu a riadne sa plní. Z poskytovania nájomného bývania tak nie sú vylúčené osoby, ktoré sa dočasne ocitli bez príjmu. Rovnaký princíp by mal platiť aj pri splácaní iných záväzkov obci alebo spoločnostiam založeným obcou. Príkladom je mesto Banská Štiavnica: *„Opakovanú nájomnú zmluvu uzavrie prenajímateľ s nájomcom len v tom prípade, ak nájomca za byt riadne platí nájomné a náklady za služby spojené s užívaním bytu, resp. v odôvodnených prípadoch má s prenajímateľom spísanú dohodu o uznaní dlhu a splátkach dlhu a túto aj plní a zároveň dodržiava domový poriadok.“* Odporúčame k jednotlivým prípadom finančných problémov pristupovať individuálne aj prostredníctvom sociálnej práce a nastaviť podmienky predčasného ukončenia zmluvy tak, aby v prípade straty príjmu a nezaplateniu napríklad dvojmesačného nájomného neznamenal okamžité vypovedanie nájomnej zmluvy. Upozorňujeme, že ukončenie nájmu domácnosti, ktorá nemá

možnosť platiť ani zvýhodnené nájomné, so sebou nesie riziko vzniku bezdomovstva a následnú odkázanosť na sociálne služby, ktoré poskytuje obec.

K neštandardnému skončeniu nájmu bytu často dochádza kvôli neplateniu nájomného a vzniknutej potrebe rekonštrukcie bytu či bytového domu kvôli zlému technickému stavu. Najmä pri druhom dôvode sa vyskytujú problematické praktiky. K rekonštrukcii dochádza často až po rokoch neriešenia údržby domu, kedy už nie je iné riešenie ako nepredĺženie zmlúv nájomcom. Priebežné menšie opravy a sociálna práca by mohli znížiť výskyt situácií, kedy dôjde k vystahovaniu celého bytového domu. V týchto prípadoch je okrem nedostatočnej pozornosti venovanej fyzickému stavu bytového domu problémom aj zanedbanie sociálnej práce, ak ide o situáciu tzv. „vybývania nehnuteľnosti“. Adekvátna práca s domácnosťami v nájme môže výrazne prispieť k lepšej starostlivosti o nájomné byty. Upozorňujeme tiež, že rekonštrukcia bytového domu by nemala slúžiť ako účelový prostriedok na vystahovanie aktuálnych nájomcov z bytov a ich následné nahradenie inými. Obce síce nemajú povinnosť zabezpečiť v týchto prípadoch náhradné bývanie, je ale vhodné myslieť aj na možnosť „vrátenia“ sa do zrekonštruovaných bytov pôvodným nájomcom a nájomkyňam.

36

Časť obcí má stanovenú minimálnu hranicu príjmu, ktorú je potrebné preukázať. Táto hranica býva nastavená v pomerne širokom intervale od polovice životného minima po viac ako jedenaplnásobok. V prípadoch, ak domácnosť túto hranicu prestane spĺňať, nemá nárok na opakované uzavretie nájomnej zmluvy. Existujú však prípady, keď sa príjem domácností zníži pod požadovanú hranicu, no napriek tomu sú schopné platiť nájomné. V prípade dobrých skúseností s platobnou disciplínou preto odporúčame neuplatňovať pravidlo o minimálnom príjme, respektíve poskytovať vtedy z neho výnimku. Takúto politiku má napríklad Sliač: „*V prípade opakovaného nájmu bytu u nájomcu, ktorý počas predchádzajúceho nájomného vzťahu pravidelne platil nájomné, môže primátor mesta upustiť od dodržania spodnej hranice príjmu.*“

Špecifickým postupom, ktorý doposiaľ využíva iba jedno mesto, je možnosť dať byt do podnájmu. Ide o netradičné riešenie, kto-

ré však zvyšuje flexibilitu nájomcov a v špecifických situáciách môže prispieť k ich finančnej istote alebo preklenúť zložitú rodinnú situáciu: „Prenajíateľ, SMM, n. o. Partizánske na návrh komisie, rozhoduje o tom, či dá písomný súhlas na podnájom bytu vo vlastníctve mesta Partizánske. Súhlas s podnájomom bytu sa môže udeliť iba výnimočne a to v prípadoch, keď sa nájomník dostal do núdze, kedy musí dočasne opustiť byt na čas nevyhnutný pre doriešenie zlej situácie, nanajvýš po dobu trvania jedného kalendárneho roka (prechodná práca v zahraničí, nevyhnutná starostlivosť člena rodiny a pod.).“ Pri nastavení jasných pravidiel môže byť takýto postup prínosom pre obe strany.

Ďalším problémom, týkajúcim sa nízkopříjmových domácností, je ich **umiestňovanie do konkrétnych bytových domov alebo lokalít**. Môže ísť o segregačné konanie v rozpore s antidiskriminačným zákonom, pričom **protizákonný môže byť nielen aktuálny stav, ale aj absencia krokov na jeho odstránenie alebo prevencie jeho vzniku, či prehlbovanie**. Prípadnú segregáciu nemožno oblastne paušalizovať. Každé podozrenie na segregáciu si vyžaduje objektívne, zákonné a individuálne posúdenie, ktoré potom vytvorí predpoklad aj na efektívne hľadanie prostriedkov nápravy. Desegregácia je totiž v prípade nedostatku nájomných bytov objektívne náročný proces. Nutnou požiadavkou však je vyhnúť sa stavbe nových bytov v segregovaných lokalitách alebo pre konkrétne (sociálne či iným chráneným dôvodom vymedzené) skupiny obyvateľstva.

Finančná prístupnosť nájomného bývania pre nízkopříjmové domácnosti môže byť výrazne obmedzená nastavením výšky finančnej zábezpeky. Podľa zákona o sociálnom bývaní môže byť v prípade bytov postavených s podporou štátu maximálne vo výške 6-mesačného nájomného, časť obcí však uplatňuje až 12-mesačnú zábezpeku. Pre mnohé domácnosti to môže predstavovať výraznú prekážku v prístupe k nájomnému bývaniu. Zákon stanovuje najvyššiu hranicu, nie konkrétnu výšku zábezpeky, obce preto majú priestor na nastavenie vlastných pravidiel. Väčšina uplatňuje sumu 6-mesačného nájomného, zriedkavejšie sa vyskytuje trojmesačné nájomné. Iné sumy či násobky sú zriedkavé, hoci sa vyskytuje aj obec, ktorá zábezpeku vôbec nepožaduje. Dobrou praxou môže byť individuálne stanovenie

výšky zábezpeky pre znevýhodnené skupiny obyvateľstva. Kri-  
tériá môžu byť stanovené rôzne, jedna z obcí ich uvádza nasle-  
dovne: „Povinnosť zložiť finančnú zábezpeku sa nevzťahuje na  
žiadateľa, ktorému bol pridelený byt sociálneho bývania podľa  
§ 2 písm. b) nariadenia, ak on sám, alebo člen jeho domácnosti  
je a) držiteľom preukazu občana s ťažkým zdravotným postih-  
nutím alebo b) nemá príjem zo zárobkovej činnosti podľa oso-  
bitného predpisu a je poberateľom starobného dôchodku pod-  
ľa osobitného predpisu alebo výsluhového dôchodku podľa  
osobitného predpisu a dovŕšil dôchodkový vek.“ (Senica). Alternatív-  
nym riešením môže byť umožnenie splátkového kalendá-  
ra: „Podmienkou na uzatvorenie nájomnej zmluvy je zloženie  
dvojnásobku mesačného nájomného uvedeného v odseku 6.  
V odôvodnených prípadoch má primátor právo povoliť zloženie  
finančnej zábezpeky v splátkach.“ (Nové Zámky).

## Odporúčania pre prácu s nízkopríjmovými do- mácnosťami

38

- zamerať sa na prevenciu neplatenia nájomného pro-  
stredníctvom sociálnej práce,
- v prípade neplatenia nájomného vypracovať splát-  
kový kalendár a jeho dodržiavanie uznávať ako splnenie  
podmienky na neexistenciu nedoplatkov pri posudzovaní  
žiadosti o opakované uzavretie nájomnej zmluvy,
- priebežne sa starať o technický stav všetkých bytov,  
vrátane bytov určených pre nízkopříjmové domácnosti,
- ak má obec viac nájomných bytových domov, umiest-  
ňovať nízkopříjmové domácnosti rovnomerne do všet-  
kých z nich,
- v prípade pozitívnych skúseností s platobnou disciplí-  
nou nájomcu neuplatňovať pravidlo o minimálnom príj-  
me.

## Nevhodný postup v prípade nízkopríjmových domácností

- segregácia nízkopríjmových domácností do konkrétnych lokalít alebo bytových domov,
- opakované uzatváranie nájomných zmlúv na krátku dobu (kratšiu ako jeden rok),
- uzatváranie nájomných zmlúv na kratšiu dobu v bytoch nižšieho štandardu,
- dlhodobé neriešenie nepriaznivého stavu bytových domov,
- očakávanie, že nízkopríjmové domácnosti majú rovnakú finančnú gramotnosť ako bežné rodiny a rovnaké možnosti plnenia finančných záväzkov,
- určovanie požadovanej zábezpeky vo výške, ktorá môže byť prekážkou pre získanie nájomného bývania.

## 6. Ako sprístupniť nájomné bývanie domácnostiam osôb so zdravotným znevýhodnením

Štruktúra domácností v bytovej núdzi je veľmi rôznorodá a naplniť ich potreby je zložité, ak obec nemá k dispozícii vhodné byty. Napriek tomu je potrebné sa zamerať aj na to, akým spôsobom s takýmito domácnosťami komunikovať a vytvárať možnosti na ich ubytovanie. Obec by mala mať pripravené možnosti na ubytovanie domácnosti s potrebou bezbariérového bytu aj napriek tomu, že doposiaľ sa s takouto požiadavkou ešte nemusela stretnúť. V praxi sa bezbariérový byt najčastejšie prenajíma bežnej domácnosti na dobu určitú (spravidla jeden rok) a v prípade doručenia žiadosti a splnenia podmienok bude po ukončení platnej zmluvy prenajatý domácnosti s osobou so zdravotným znevýhodnením. Nie je tak potrebné, aby bol bezbariérový byt nevyužitý, ak oň aktuálne nemá nikto záujem.

40

Bežnou praxou je využívanie provizórnych riešení namiesto rekonštrukcie alebo výstavby bezbariérového bytu, ktorý by spĺňal všetky podmienky. Ide napríklad o pridelenie prízemného bytu, čo však môže byť akceptovateľným riešením iba pri akútnej situácii, nie na zabezpečenie dlhodobého bývania. Prekážkami v tomto prípade môžu byť prípadné vstupné schody do bytového domu, nedostatočná šírka dverí, výška umiestnenia kuchynských spotrebičov alebo zariadenie kúpeľne a toalety. V prípade, ak obec nemá k dispozícii bezbariérový byt, je vhodné, aby osobe podávajúcej žiadosť alebo sa zaujímajúcej o takýto byt poskytla pomoc pri hľadaní adekvátneho bývania. Môže ísť o pomoc vo forme poradenstva, začatia rekonštrukcie obecného bytu a podobne.

Dôležité je aj zverejňovanie informácií o dostupnosti alebo nedostupnosti bezbariérových nájomných bytov, aby prípadní žiadatelia a žiadateľky mali vedomosť o tom, či má obec primeraný byt k dispozícii.