

MESTSKÝ ÚRAD V ŽILINE

Materiál na rokovanie
Mestského zastupiteľstva v Žiline

Číslo materiálu: ____/2021

K bodu programu

INFORMATÍVNA SPRÁVA O BYTOCH, V KTORÝCH NÁJOMCOVIA MAJÚ UZAVRETÉ NÁJOMNÉ ZMLUVY NA DOBU NEURČITÚ

Materiál obsahuje:

1. Návrh na uznesenie
2. Dôvodová správa
3. Materiál

Materiál prerokovaný:

Komisia sociálna, zdravotná a bytová 01.02.2021

Predkladá:

Mgr. Peter Fiabáne
primátor mesta Žilina

Zodpovedný za vypracovanie:

Ing. Jozef Pollák
konateľ, ŽILBYT, s.r.o.

Žilina, február 2021

NÁVRH NA UZNESENIE

Uznesenie č. __/2021

Mestské zastupiteľstvo v Žiline

I. Berie na vedomie

Informatívnu správu o bytoch, v ktorých nájomcovia majú uzavreté nájomné zmluvy na dobu neurčitú

DÔVODOVÁ SPRÁVA

Tento materiál sa predkladá ako iniciatívny za účelom informovania poslancov o právnej problematike bytov, ktorých nájom je uzavretý na dobu neurčitú a možnosti odpredaja týchto bytov do osobného vlastníctva nájomcov.

Komisia sociálna, zdravotná a bytová odporúča Mestskému zastupiteľstvu v Žiline na základe Uznesenia č. 2/2021 zobrať na vedomie predmetnú informatívnu správu o bytoch, v ktorých nájomcovia majú uzavreté nájomné zmluvy na dobu neurčitú.

MATERIÁL

Spoločnosť ŽILBYT, s.r.o. k 01.01.2021 spravuje **1123 bytov vo vlastníctve mesta, 52 nebytových priestorov a 95 garáží.**

Z tohto počtu 1123 bytov evidujeme **128 bytov**, v ktorých nájom je dojednaný na dobu neurčitú (príloha č. 1) a 995 bytov, pri ktorých dochádza k ich pridelovaniu výlučne na dobu určitú, (zákon č. 443/2010 Z.z. o sociálnom bývaní). Rozdiel medzi týmito dvomi typmi bytov je v tom, že pri dobe určitej nájom bytu môže skončiť uplynutím doby nájmu, na ktorý je uzavretý, prípadne dohodou a pri bytoch na dobu neurčitú, dohodou zmluvných strán alebo na základe výpovede z nájmu bytu.

Pri prechode správy bytov a nebytových priestorov od bývalého správcu, spoločnosti BYTTERM, a.s. v roku 2012-2013, sme prebrali agendu bytov spolu so všetkými náležitosťami spisovej agendy a postupne zosúladovali jednotlivé listiny a právne úkony a skutočnosti, ktoré bolo potrebné vykonať, aby nedošlo k premlčaniu mnohých pohľadávok. Začali sme spolu s vlastníkom nastavovať podmienky celej správy bytov a nebytových priestorov a kontrolu celej prevzatej agendy jednotlivých spisov s reálnym stavom.

Byty postavené pred rokom 1998 a ich nájom bol dojednaný medzi prenajímateľom a nájomcom na dobu neurčitú sú byty, ktoré boli pridelované subjektami, a prenajímateľom bol napr. Bytový podnik Mesta Žilina alebo Mesto Žilina. Alternatívne títo prenajímatelia uzavreli Dohodu o odovzdaní a prevzatí bytu, alebo nájomnú zmluvu podľa platného právneho predpisu, v tom ktorom čase pridelenia bytu a účinnosti jednotlivých ustanovení Občianskeho zákonníka.

Výška základného nájomného sa pohybuje v týchto bytoch rôzne, podľa izbovosti a podlahovej plochy bytu, približne okolo 50 EUR mesačne v bytoch I. a II. kategórie. V bytoch III. a IV. kategórie je základné nájomné priemerne okolo 20 EUR mesačne. K nájomnej zmluve je vystavovaný Mesačný predpis zálohových úhrad, ktorý tvorí neoddeliteľnú súčasť nájomnej zmluvy a obsahuje položky za plnenia spojené s užívaním bytu podľa počtu osôb, spotreby vody, lokácie bytu, výťahu a iných okolností, ktoré sa zohľadňujú, a preto tento predpis zálohových úhrad je podľa vyššie uvedeného rozdielny.

Výška nájmu vo všetkých bytoch (postavených z prostriedkov mesta aj ŠFRB), je stanovená v zmysle platných právnych predpisov na základe Uznesenia zastupiteľstva č. 45/2007, zo dňa 25.6.2007 3, 32 percent, pričom táto výška môže byť stanovená maximálne do 5 percent obstarávacích nákladov bytu.

1. Pojmové znaky nájomnej zmluvy

Povaha právneho vzťahu nájmu vrátane nájmu bytu, ako vzťahu obligačného, pojmovo predpokladá vytvorenie maximálneho priestoru pre uplatnenie autonómie vôle a zmluvnej voľnosti strán. Predmetná skutočnosť má zásadný vplyv aj na ďalší príznačný princíp záväzkového práva pacta sunt servanda, v ktorom je vyjadrená i zásada rovnosti strán, čo sa prejavuje tým, že **strany nemajú možnosť meniť svojimi vlastnými prejavmi vôle obsah záväzkového právneho vzťahu.**

Nájom bytu vzniká nájomnou zmluvou, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to na dobu určitú, alebo bez určenia doby užívania (doba neurčitá) (§ 685 ods. 1 OZ). Nájomná zmluva musí obsahovať označenie predmetu nájmu a rozsah užívania, výšku nájomného a výšku úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu alebo spôsob ich výpočtu (§ 686 ods. 1 OZ), keďže stanovenia o nájme bytu (§ 685 až 716 OZ) majú vo vzťahu k všeobecnej právnej úprave nájmu (663 až § 684 OZ) postavenie osobitnej právnej úpravy.

Občiansky zákonník v ustanoveniach § 696 až 699 (nájomné a úhrada za plnenia poskytované s užívaním bytu) neupravuje spôsob výpočtu nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a spôsob ich platenia a nevymedzuje ani prípady, v ktorých je prenajímateľ oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a zmeniť ďalšie podmienky zmluvy.

Ustanovenie § 696 ods.1 OZ predpokladá, že tieto otázky upraví osobitný právny predpis v prípadoch, v ktorých by prenajímateľ bol oprávnený jednostranne zvýšiť nájomné a zmeniť ďalšie podmienky nájomnej zmluvy.

Opatrenie Ministerstva financií č. 01/R/2008 zo dňa 1.5.2008 o regulácii cien nájmu bytov a ani predošlé opatrenia a výnosy, ktorými sa reguluje cena nájmu bytov a ani zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách, nepredstavujú osobitný právny predpis, ktorý predpokladá ustanovenie § 696 ods. 1 OZ, ako predpis, upravujúci okrem iného prípady, v ktorých by prenajímateľovi bytu dal právnu možnosť jednostranne zvýšiť nájomné za predmetný byt.

Tento záver je v súlade s ustálenou súdnou praxou, z ktorého vyplýva, že právny vzťah založený zmluvou o nájme bytu je záväzkový vzťah, ktorý bez súhlasu zmluvných strán nie je možné meniť, nie je preto bez dohody prenajímateľa s nájomcom možné zmeniť výšku pôvodne dohodnutého nájomného, pokiaľ právny predpis nestanovuje niečo iné.

2. Spôsoby zániku nájmu

Podľa § 685 ods. 1 OZ, nájom bytu môže byť dojednaný na dobu určitú alebo na dobu neurčitú. Právny poriadok s takýmito skutočnosťami spája aj ďalšie právne následky, ako je doba ukončenia predmetného nájmu. Nájom bytu zanikne:

- písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
- písomnou výpoveďou,
- ak bol nájom bytu dojednaný na určitý čas, uplynutím tohto času.

Zánik nájmu bytu písomnou výpoveďou :

Nakoľko nájom bytu je chránený, ak nedôjde k dohode, možno ho vypovedať len z dôvodov ustanovených v zákone. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu z taxatívne vymedzených dôvodov (§711 ods. 1, OZ) v týchto prípadoch, 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 dobré mravy v dome,
- d) nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas

- ako 3 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, alebo predpoklady užívania bytu vyplývajúce z osobitného určenia domu,
 - g) nájomca využíva byt bez súhlasu prenajímateľa na iné účely ako na bývanie.

Dôvod výpovede musí byť skutkovo vymedzený, aby ho nebolo možné zameniť s iným dôvodom odvolávajúc sa na listiny preukazujúce relevantné dôvody výpovede. Výpovedná lehota je 3 mesiace a začína plynúť prvým dňom mesiaca nasledujúceho po mesiaci, v ktorom bola nájomcovi doručená výpoveď.

Ak bola daná výpoveď z nájmu bytu nájomcovi, ktorý je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov a pred uplynutím ochrannej lehoty zaplatí prenajímateľovi dlžné nájomné, alebo sa písomne dohodne s prenajímateľom o spôsobe jeho úhrady, rozumie sa tým, že dôvod výpovede nájmu zanikol.

3. Prechod nájmu bytu na inú osobu

Ak nájomca zomrie, a ak nejde o byt v spoločnom nájme manželov, stávajú sa nájomcami (spoločnými nájomcami) jeho deti, vnuci, rodičia, súrodenci, zať a nevesta, ktorí s ním žili v deň jeho smrti v spoločnej domácnosti a nemajú vlastný byt. Nájomcami sa stávajú aj tí, ktorí sa starali o spoločnú domácnosť zomrelého nájomcu, alebo na neho boli odkázaní výživou, ak s ním žili v spoločnej domácnosti aspoň tri roky pred jeho smrťou a nemajú vlastný byt (§ 706 ods. 1 OZ).

4. Zvýšenie nájomného zo strany prenajímateľa

Tak ako bolo už vyššie uvedené, právny vzťah založený zmluvou o nájme bytu je záväzkový vzťah, ktorý bez súhlasu zmluvných strán nie je možné meniť, nie je preto bez dohody prenajímateľa s nájomcom možno zmeniť výšku pôvodne dohodnutého nájomného, pokiaľ právny predpis nestanovuje niečo iné. Občiansky zákonník § 696 ods. 1 OZ.

Jednostranné zásahy do záväzkového právneho vzťahu môžu mať právnu relevanciu iba vtedy, ak tak zákon výslovne ustanovuje § 493 OZ.

Možnosť zvýšenia nájomného by bola podľa nášho názoru možná v prípade, ak by výška základného nájomného nepokryla predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

Jedná sa o byty v hybridných bytových domoch, pričom o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov podľa veľkosti ich spoluvlastníckych podielov v predmetnom bytovom dome, spravidla vždy na jeden rok vopred.

5. Prenájom bytu alebo jeho časti tretej osobe

Právny postup podnájmu bytu upravuje § 719, ods. 1-4 OZ. Platné VZN mesta Žilina o pridelovaní bytov č. 11/2020, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Žilina č. 18/2019 o pridelovaní bytov pre sociálne účely vo vlastníctve mesta Žilina síce neupravuje podnájom bytu alebo jeho časti, ale Občiansky zákonník so svojimi ustanoveniami ako vyššia právna norma explicitne uvádza podmienky podnájmu bytu alebo jeho časti, samozrejme na základe písomného súhlasu prenajímateľa. Podnájom bytu alebo jeho časti sa posudzuje ako osobitný prípad nájomného vzťahu odvodený od práva nájomcu. Podnájom bytu alebo jeho časti sa realizuje zmluvou o podnájme.

Spoločnosť ŽILBYT, s.r.o. neviduje žiadosť akéhokoľvek nájomcu, ani v minulosti podobnú žiadosť nevidovala v centrálnej evidencii písomnosti, ktorou by nájomca požiadal o podnájom bytu alebo jeho časti formou podnájomnej zmluvy.

6. Odpredaj bytu do osobného vlastníctva nájomcu

Nájomcovia mestských nájomných bytov, ktorí majú uzavreté nájomné zmluvy na dobu neurčitú, podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov, môžu požiadať o prevod bytu do osobného vlastníctva za predpokladu, že sú splnené všetky podmienky uvedené v zákone, prípadne vo všeobecnom záväznom nariadení obce.

Podľa § 9 ods. 2 písm. a) zákona SNR č. 138/1991 Zb. o majetku obcí zastupiteľstvo schvaľuje spôsob prevodu vlastníctva nehnuteľného majetku obce: to neplatí, ak je obec povinná previesť nehnuteľný majetok podľa osobitného predpisu, ktorým je (zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov).

Spoločnosť ŽILBYT, s.r.o., ktorá je oprávnená v zmysle Mandátnej zmluvy pripravovať zmluvy o odpredaji bytov do osobného vlastníctva, k 31.12.2020 eviduje 28 nedoriešených žiadostí o prevod bytu do osobného vlastníctva nájomcov z dôvodov, pre ktoré nebolo možné byť doteraz odpredať do osobného vlastníctva. Žiadosti evidujeme v tomto zložení:

- Žiadosti podané do 31.12.2016 - 16
- Žiadostí podané od 01.01.2017 - 12
- Žiadosti podané nájomcami bytov, ktorým bol byt pridelený na základe zákona č. 260/2011 Z.z. Zákon o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, ktoré mesto nadobudlo do vlastníctva prostredníctvom poskytnutia finančných príspevkov zo ŠFRB a boli zakúpené na účel v zmysle vyššie uvedeného zákona. Takýchto žiadostí evidujeme 6 a právny proces odpredaja týchto bytov sa odlišuje od úpravy predaja bytov vyššie uvedených.

Z rôznych osobných dôvodov na strane žiadateľov, ale aj iných právnych skutočností (opravy chýb v katastri nehnuteľností – napr. nesprávne zapísané spoluvlastnícke podiely) sú tieto všetky žiadosti v riešení. Uvedené nezrovnalosti priebežne odstraňujeme. Vzhľadom na zložitosť riešenia tej ktorej vzniknutej situácie, sú žiadosti priebežne administratívne aj právne pripravované na spracovanie. Nájomcovi bytu, ktorý požiadal o prevod vlastníctva bytu do osobného vlastníctva aj keď svoju žiadosť o prevod vlastníctva bytu písomne vzal späť, týmto úkonom nezaniká právo podať ďalšiu žiadosť o prevod vlastníctva bytu podľa zákona o vlastníctve bytov.

6a Právna úprava zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov platná do 31.12.2016 vzťahujúca sa na odpredaj bytu do osobného vlastníctva

Nájomca obecného bytu, ktorý mal záujem získať byt do osobného vlastníctva za **zvýhodnených podmienok**, podľa zákona o vlastníctve bytov, musel požiadať o prevod bytu do 31.12.2016. V prípade, že nájomca do tohto termínu požiadal o prevod, vlastník bol povinný s ním uzatvoriť zmluvu o prevode vlastníctva bytu.

Cena bytu, cena príslušenstva a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach domu, cena pozemku a cena príslušeného pozemku, ak boli tieto nehnuteľnosti predané oprávnenej osobe, t.j. nájomcovi, sa dojednávala dohodou predávajúceho a kupujúceho, a nesmela prevýšiť cenu určenú podľa §18 a § 18a ods. 1 a § 18b zákona o vlastníctve bytov. Dohodnutá kúpna cena sa odvíjala od ceny za 1m² bytu.

V súlade s Koncepciou štátnej bytovej politiky do roku 2020, schválenou uznesením vlády SR č.13 zo dňa 7.1.2015 sa ukončila transformácia bytov vo vlastníctve štátu a obcí za zvýhodnených podmienok. Štát pristúpil k stanoveniu dátumu, do ktorého môžu aktuálni nájomcovia bytov postavených pred rokom 1998 vo vlastníctve miest a obcí požiadať o ich odkúpenie za zvýhodnených podmienok. Pri časovej aplikácii zákona o vlastníctve bytov platnej **do 31.12.2016, bola povinnosť obce - vlastníka na základe žiadosti nájomcu byt odpredať v zmysle zákona o vlastníctve bytov.**

Nové pravidlá odpredaja bytov a nebytových priestorov sú účinné v zmysle novely zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov od 1.1.2017. **Po tomto termíne nájomca si už nemôže byť istý, že jedného dňa sa na základe jeho žiadosti stane vlastníkom bytu.**

6b Právna úprava zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov platná od 1.1.2017 vzťahujúca sa na odpredaj bytu do osobného vlastníctva

Zákonom č. 246/2015 Z.z. o správcoch, ktorým sa novelizoval zákon o vlastníctve bytov sa ukončila transformácia obecných bytov za zvýhodnených podmienok.

Právo na prevod vlastníctva bytu budú mať nájomcovia, ktorí spĺňajú zákonné podmienky aj od 1.1.2017, avšak už za nových podmienok.

Ak nájomca požiada o prevod vlastníctva bytu, ktorého je nájomcom od 1.1.2017, **môže vlastník domu** podľa § 16 zákona o vlastníctve bytov previesť do vlastníctva byt len tomuto nájomcovi, ktorý má **nájom bytu dojednaný na dobu neurčitú.**

V zmysle článku III.- Všeobecne záväzného nariadenia mesta Žilina č. 13/2018, ktoré nadobudlo účinnosť 17.07. 2018, ktorým sa mení a dopĺňa VZN o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Žilina č. 14/2011, je možné, aby nájomca bytu, ktorý má uzavretú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú, požiadal vlastníka o prevod bytu do osobného vlastníctva.

Vlastník – Mesto Žilina je povinný túto zmluvu o prevode vlastníctva bytu na základe ustanovení vyššie uvedeného VZN s takýmto nájomcom uzavrieť.

Cena bytu sa na rozdiel od pôvodnej právnej úpravy výpočtu ceny bytu do 31.12. 2016 určí v súlade so zákonom č. 18/1996 Z.z. o cenách v znení neskorších predpisov. Za účelom ocenenia predmetného majetku dá obec vypracovať znalecký posudok na každý odpredávaný byt individuálne. Predmetné VZN upravuje celý odpredaj bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve mesta Žilina.

6c Právna úprava odpredaja bytu do osobného vlastníctva nadobudnutého obcou v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a zákona č. 261/2011 Z.z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení zákona č. 134/2013 Z.z.

Podľa zákona o vlastníctve bytov (§ 18 ods.5), nájomca, ktorý požiada o odpredaj takto prideleného bytu má právo na odpredaj do osobného vlastníctva za všeobecne platných podmienok v zákone určených, pričom dohodnutá kúpna cena takto nadobudnutého bytu nemôže byť nižšia, než za akú ju vlastník nadobudol do vlastníctva.

7. Možnosť neodpredať byt nájomcovi

V prípade, ak by sa vlastník rozhodol v čase platnosti takto schváleného právneho postupu odpredaja bytov (VZN č. 13/2018 o odpredaji bytov) pri žiadostiach nájomcov podaných od 1.1.2017 že nájomcom neumožní previesť byt do osobného vlastníctva, z tohto skutkového a právneho stavu by vyplývalo, že takýto postup negatívne zasahuje do ústavnej zásady rovnosti v právach, čl. 12 ods.1, prvá veta Ústavy Slovenskej republiky, keďže delí osoby oprávnené na nadobudnutie obecného bytu na skupinu osôb, ktorej práva obec nerešpektuje. Súčasne táto úprava zakladá i porušenie čl. 13 ods. 3 Ústavy Slovenskej republiky, keďže bez opory v zákone a platnom VZN by vytvorila obmedzenie, ktoré určitej skupine občanov bráni nadobudnúť do vlastníctva byt.

Takýto postup by umožňoval existenciu dvoch skupín žiadateľov o prevod bytov, ktorí by voči obci nedisponovali rovnakým rozsahom práv.

Zákon o vlastníctve bytov pozná len jednu situáciu, kedy nájomcovi nie je povinnosť prediť byt a to, keď nájomca nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, § 16 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Momentálne nájomcom nájomných bytov podľa vyššie uvedeného VZN nie je možné odoprieť prevod bytu a obec je dokonca povinná prevod uskutočniť.

Ak by sa vlastník rozhodol, že nájomcom, ktorí majú uzavretú nájomnú zmluvu na dobu neurčitú neumožní v budúcnosti previesť byt do osobného vlastníctva, je potrebné prispôbiť tomu aj právnu úpravu mesta o odpredaji bytov.

Záver

Súčasne je potrebné upozorniť aj na tú skutočnosť, že byty, ktorých sa vyššie uvedené stanoviska týkajú, sú byty, ktoré sa nachádzajú v hybridných domoch (zmiešaná správa), v ktorých sú jednak vlastníci ale aj nájomcovia bytov. Preto je správa takéhoto domu zložitejšia oproti správe bytových domov s výlučne vlastníckymi bytmi, kde sa vykonáva správa domu na základe zmluvy o výkone správy, alebo výkon správy vlastníci zabezpečujú bytovým spoločenstvom. Naša spoločnosť vykonáva tzv. odvodený druh výkonu správy na základe Mandátnej zmluvy.

V súvislosti so širokou a odborne náročnou právnou problematikou upravujúcou nájom bytov a ich správu, je potrebné povedať, že aj naša spoločnosť ako správca bytových domov, dlhodobo vníma tú skutočnosť, že pripravovaná rekodifikácia občianskeho zákonníka, o ktorej sa v odbornej verejnosti už tak dlho hovorí, je viac ako žiadúca, nakoľko doterajšia právna úprava do určitej miery už nezodpovedá vývoju spoločenskej a odbornej aplikačnej praxe jestvujúcej právnej úpravy.

Zoznam nájomníkov na dobu neurčitú

Meno	Priezvisko
Milan	Adamik
Jana	Ardamicová
Emil	Augustin
Marián	Bačík
Emília	Bačová
Peter	Baláž
František	Baláž
Miroslav	Baláž
Mária	Balážová
Jozefa	Balážová
Dáša	Balážová
Martina	Balážová
Zuzana	Balážová
Zuzana	Balážová
Dana	Barčíková
Gejza	Bartoš
Anna	Bedřichová
Milan	Belaník
Ján	Beňo
Miroslava	Bílková
Ľubomíra	Blahová
Miroslava	Blahovcová
Anton	Blaško
Ľudmila	Blašková
Helena	Bulková
Ján	Cicko
Koloman	Degner
Peter	Dlhý
Martina	Dolníková
Zuzana	Ducká
Miroslav	Ďurajka
Milan	Ďuriník
Viera	Ďurišová
Edita	Ferechová
Katarína	Frnčová
Elena	Frolová
Janka	Ftoreková
Adriana	Gáborová
Jarmila	Gajdošíková
Magdaléna	Gallová
Georges	Ganse
Martin	Groma
Tatiana	Habrúnová
Ladislav	Hána
Božena	Hlušková
Marián	Holba
Gabriela	Hrabčáková
Marta	Hrušková
Ivan	Chudík
Karol	Chupáň
Anna	Jamborová
Ján	Jendrisek
Richard	Káčer
Ján	Kaniak
Bernardína	Klincová

Zoznam nájomníkov na dobu neurčitú

Meno	Priezvisko
Jaroslav	Kfučka
Juraj	Kojda
Alena	Kolbová
Richard	Kollárik
Andrea	Konečná
Mária	Kontšeková
Ivan	Korbáš
Jozef	Kuba
Jana	Kučerová
Miloš	Kúdela
Dana	Kucharčíková
Mária	Kyšková
Jozefa	Lalinská
Mária	Lehotská
Marcela	Lenková
Marta	Majtanová
Zdenko	Majtinek
Zuzana	Marčáková
Jana	Martinková
Štefan	Mažgút
Dušan	Mičic
Anton	Mičica
Helena	Mihalcová
Oľga	Miháliková
Peter	Miho
Magdaléna	Mikundová
Peter	Mišejka
Mária	Molnárová
Viera	Molnárová
Jozef	Mucha
Margita	Muchyová
Antónia	Niniková
Libuša	Nogová
Šimon	Oravec
Denisa	Orlická
Danuše	Ovčiarková
Helena	Palanová
Anna	Palečková
Zdenka	Pánková
Ladislav	Pauček
Eva	Pecková
Patrik	Piala
Peter	Pokorný
Anna	Ponechalová
Margita	Prcúchová
Janka	Rabovcová
Patrik	Rác
Jozefína	Rácová
Eva	Rudincová
Milan	Ryboň
Janette	Seidlová
Erika	Solárová
Jaroslav	Stojka
Adriana	Šamajová
Jana	Šebová

Zoznam nájomníkov na dobu neurčitú

Meno	Priezvisko
Ivan	Ševcech
Ľudmila	Škubáková
Jozef	Švec
Daniel	Tatarka
George	Trabelssie
Marián	Uherčík
Ľubica	Valašíková
Miroslava	Valová
Mária	Vlková
Iveta	Vozárová
Michal	Vyletel
Jozefa	Vymazalová
Zdenka	Výrostková
Zlatica	Zaprihačová
Milan	Zboroň
Iveta	Zelníková
Ľudmila	Žáková
Peter	Žiak

Právna úprava súvisiaca s inštitútom odpredaja bytu do osobného vlastníctva nájomcu:

- Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch v znení neskorších predpisov ďalej len (Zákon o vlastníctve bytov),
- Zákon č. 443/2010 Z.z. o dodáčiach na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní,
- Zákon č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov,
- Zákon č. 260/2011 Z.z. Zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona NR SR č. 18/ 1996 Z.z., o cenách v znení neskorších predpisov,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žilina č. 10/1993 o správe, údržbe, vlastníctve, užívaní a o odpredaji obecných bytov, nebytových priestorov v bytovom dome a vytváraní bytových spoločenstiev,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žilina č. 4/1994, ktorým sa mení VZN mesta Žilina č. 10/1993 o správe, údržbe, vlastníctve, užívaní a odpredaji obecných bytov, nebytových priestorov v bytovom dome a vytváraní bytových spoločenstiev,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žilina č. 1/1995, ktorým sa dopĺňa VZN mesta Žilina č. 10/1993 o správe, údržbe, vlastníctve, užívaní a odpredaji obecných bytov, nebytových priestorov v bytovom dome a vytváraní bytových spoločenstiev,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žilina, č. 9/1996, ktorým sa dopĺňa VZN mesta Žilina č. 10/1993 o správe, údržbe, vlastníctve, užívaní a odpredaji bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a vytváraní bytových spoločenstiev,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žilina, č. 5/1998, ktorým mení VZN mesta Žilina č. 10/1993 o správe, údržbe, vlastníctve, užívaní a odpredaji bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a vytváraní bytových spoločenstiev,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žilina č. 1/1999, ktorým sa mení VZN mesta Žilina č. 10/1993 o správe, údržbe, vlastníctve, užívaní a odpredaji obecných bytov, nebytových priestorov a vytváraní bytových spoločenstiev,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žilina o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Žilina, č. 14/2011,
- Všeobecne záväzné nariadenie Mesta Žilina, č. 13/2018, ktorým sa mení a dopĺňa VZN mesta Žilina o prevode vlastníctva bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve Mesta Žilina č. 14/2011.