**Dôvodová správa**

**A. Všeobecná časť**

Bývanie je jednou zo základných ľudských potrieb, ktorá by mala byť uspokojovaná na úrovni zodpovedajúcej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. V súlade s vládou schválenou Koncepciou štátnej bytovej politiky sa v podmienkach trhovej ekonomiky zodpovednosť za obstaranie vlastného bývania prenáša na občana. Predpokladom fungovania tohto princípu však je, aby štát a obec vytvorili občanom vhodné podmienky na zabezpečenie bývania.

Riešenie takých problémov ako je prístupnosť k primeranému bývaniu, cenová dostupnosť bývania a kvalita bývania, nie je možné zabezpečiť bez intervencií štátu a iných verejných subjektov na trhu s bytmi. Je to dané najmä sociálnou diferenciáciou spoločnosti, ktorá vytvára požiadavku na zapojenie verejných subjektov do oblasti bývania. Sú vrstvy obyvateľstva, ktoré vzhľadom na charakter bytu ako tovaru nie sú schopné si samy obstarať primerané bývanie. Zasahovanie štátu do bývania, jeho štruktúrovaná podpora jednotlivým skupinám populácie sa rieši prijatím a uplatňovaním bytovej politiky z úrovne štátu. V súlade s Koncepciou štátnej bytovej politiky štát vstupuje do financovania rozšírenia a zveľaďovania bytového fondu. Jednou z foriem podpory štátu je poskytovanie dotácií pre vybrané oblasti rozvoja bývania.

Zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov v § 8a upravuje, že dotácie sa poskytujú len na základe osobitného zákona v rozsahu, spôsobom a za podmienok ním ustanovených alebo ustanovených podrobnejšie iným všeobecne záväzným právnym predpisom vydaným na jeho vykonanie. Poskytovateľ dotácie môže ustanovené podmienky podrobnejšie určiť, prípadne môže určiť ďalšie podmienky, ktorými sa zabezpečí maximálna hospodárnosť a efektívnosť použitia dotácie. Predmetný zákon ďalej upravuje, že právne vzťahy pri poskytovaní dotácií podľa doterajších predpisov musia byť zosúladené s § 8a najneskôr k 1. januáru 2011, inak dotáciu nemožno poskytnúť.

V súčasnosti je poskytovanie dotácií na rozvoj bývania upravené výnosom Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR. Vzhľadom na ustanovenia zákona o rozpočtových pravidlách verejnej správy je preto potrebné zákonne upraviť predpisy pri poskytovaní dotácií na rozvoj bývania.

Predloženým návrhom nevzniknú nové požiadavky na štátny rozpočet, nakoľko ide o finančné prostriedky rozpočtované v rámci existujúceho programu rozvoja bývania.

Predložený návrh zákona nevyžaduje nové nároky na pracovné sily.

Návrh zákona je v súlade s ústavou Slovenskej republiky, ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, s medzinárodnými zmluvami a s právom Európskej únie.

**Doložka zlučiteľnosti**

**právneho predpisu s právom Európskej únie**

1. Predkladateľ právneho predpisu:

Vláda Slovenskej republiky

1. Názov návrhu právneho predpisu:

Zákon o  dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní

1. Problematika návrhu právneho predpisu:

a) nie je upravená v práve Európskej únie

b) nie je obsiahnutá v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie.

Vzhľadom na vnútroštátny charakter navrhovaného právneho predpisu je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4., 5. a 6. doložky zlučiteľnosti.

Doložka finančných, ekonomických, environmentálnych vplyvov, vplyvov na zamestnanosť a podnikateľské prostredie

**I. Vyčíslenie odhadu dopadov na verejné financie**

a) vyčíslenie (odhad) finančných dôsledkov na štátny rozpočet

Návrhom zákona nevzniknú nové požiadavky na štátny rozpočet. V rozpočte na roky 2010 až 2012 sú rozpočtované finančné prostriedky na realizáciu Programu rozvoja bývania. Pre rok 2010 sa rozpočtujú výdavky vo výške 47 068 977 eur a v rokoch 2011 až 2012 sa rozpočtujú výdavky vo výške 50 786 696 eur.

b) vyčíslenie (odhad) finančných dôsledkov na rozpočty obcí

Predložený návrh pri zapojení obcí do obstarania nájomných a súvisiacej technickej vybavenosti znamená finančné dopady na rozpočet obcí vo výške 3,5 až 4,5 mil. eur. Tieto dopady nie sú nové, boli už aj počas doterajšieho spôsobu poskytovania dotácií na rozvoj bývania.

c) vyčíslenie (odhad) finančných dôsledkov na rozpočty VÚC

Predložený návrh dáva možnosť, aby aj vyšší územný celok bol žiadateľom o poskytnutie dotácií na rozvoj bývania. Zapojenie si vyžaduje, aby žiadateľ mal k dispozícií cca 50 % oprávnených nákladov, ak obstaráva technickú vybavenosť súvisiacu s obstaraním a následným užívaním nájomných bytov.

Vyššie územné celky v nadväznosti na svoju pôsobnosť môžu pri riešení problémov, ktoré sa týkajú viacerých obcí na území samosprávneho kraja, riešiť obstaranie bytov určených na poskytovanie sociálnych služieb.

V súvislosti s plnením týchto úloh dopady na rozpočty vyšších územných celkov budú v rozsahu niekoľko tisíc eur, v závislosti na miere ich zapojenia sa do Programu rozvoja bývania.

d) Vyčíslenie (odhad) finančných dôsledkov na rozpočty ostatných inštitúcií

Návrh nemá dopad na rozpočty ostatných inštitúcií.

**II. Vyčíslenie odhadu dopadov na obyvateľstvo, hospodárenie podnikateľskej sféry a iných právnických osôb**

Z predloženého návrhu jeden z účelov – podpora odstránenia systémových porúch, je smerovaný do obnovy bytového fondu, ktorý je v rozhodujúcej miere vo vlastníctve fyzických osôb. Pri zapojení sa do realizácie je vyžadovaná spoluúčasť vlastných, resp. úverových zdrojov žiadateľa vo výške 50 % až 70 % z oprávnených nákladov. Rozpočtované zdroje na tento účel (cca 10 mil. eur) si vyžiadajú podiel od obyvateľstva v rozpätí od 10 mil. eur do 23 mil. eur.

Návrh nemá dopad na hospodárenie podnikateľskej sféry a iných právnických osôb.

**III. Vyčíslenie odhadu dopadov na životné prostredie**

Návrh nemá negatívne dopady na životné prostredie.

**IV. Odhad dopadov na zamestnanosť**

Vzhľadom na to, že ide o investovanie do výstavby a obnovy bytového fondu predloženým návrhom sa udrží zamestnanosť alebo prispeje k zvýšeniu zamestnanosti v rozsahu cca 3 pracovných príležitostí na 33 200 eur.

**V. Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie**

Návrh má pozitívny vplyv na podnikateľské prostredie, keďže vytvára nové pracovné a podnikateľské aktivity.

**B. Osobitná časť**

**K § 1:**

Bývanie je uznané ako jedna zo základných ľudských potrieb, ktoré by malo byť uspokojované na úrovni zodpovedajúcej celkovému stupňu sociálno-ekonomického rozvoja spoločnosti. Deklarovanie bývania ako jedného zo základných ľudských práv vytvára záväzok pre verejné subjekty (štát, obce), aby sa angažovali pri jeho riešení.

V súlade s ustanoveniami zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov predložený zákon upravuje rozsah, spôsob a podmienky pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania.

V súvislosti s bývaním sa v rôznych obmenách používa pojem sociálne bývanie. Jeho vymedzenie nie je však doteraz legislatívne upravené. Predkladaná právna úprava si dala za cieľ vymedziť aj tento účel, a to nie len v súvislosti s poskytovaním dotácií na rozvoj bývania, ale ako všeobecný pojem, ktorý by bolo možné využiť aj v iných väzbách.

**K § 2:**

Ustanovenie vymedzuje základné pojmy, ktoré sú používané v zákone v súvislosti s poskytovaním dotácií a ich definovanie je odlišné od pojmov definovaných v iných právnych predpisoch. V prípade definovania bytové domu a rodinného domu ide predovšetkým o to, že tieto stavby nemusia mať spoločný vstup do budovy a súčasne tento vstup nemusí byť z verejného priestoru.

Ďalej v prípade definovania podlahovej plochy bytu sa pre účely tohto zákona do plochy započítava napr. aj plocha balkónu, lodžie alebo terasy.

V rámci definovaných pojmov sa upravuje pojem „byt bežného štandardu“ pričom ide o byt, ktorý svojím riešením, vybavením a podlahovou plochou bytov zodpovedá technickej norme STN 73 4301 a súvisiacim technickým normám. Predmetná norma upravuje že v prípade obytnej miestnosti musí táto spĺňať nasledovné kritériá – najmenšia podlahová plocha je 8 m2 (16 m2 ak tvorí byt jedna obytná miestnosť), musí mať priame denné osvetlenie, musí mať dostatočné vetranie a vykurovanie, musí mať dostatočnú tepelnú a akustickú ochranu stavebných konštrukcií, musí mať svetlú výšku najmenej 2,4 m. Ďalej byt bežného štandardu má obsahovať stanovené príslušenstvo, ktorým je vstupný priestor bytu, kuchyňa s podlahovou plochou do 12 m2, priestor pre uskladnenie potravín, priestor pre osobnú hygienu, priestor pre umiestnenie záchodovej misy a priestor pre uloženie predmetov na upratovanie.

Byty nižšieho štandardu sú taktiež plnohodnotnými bytmi, ktoré však majú úspornejšie riešenia a vybavenia. Napríklad podlahová plocha obytných miestností môže byť v týchto bytoch menšia o 30% ako v bytoch bežného štandardu a plocha spálne a kuchyne môže byť menšia najviac o 20%. Taktiež sa pripúšťa nižšia svetlá výška a to 2,3m. Ďalej v týchto bytoch sa pripúšťa situovanie niektorého príslušenstva (vstupný priestor, priestor na varenie, priestor na ukladanie potravín a priestor na uloženie predmetov na upratovanie) priamo do obytných miestností. Súčasne pri týchto bytoch je možné znížiť štandard vybavenia bytu, a to nenavrhnutím samostatného vstupného priestoru, vytvorením priestoru s možnosťou inštalovať zariadenia na varenie a pracovnú plochu, vytvorením priestoru na osobnú hygienu s možnosťou inštalovania zariaďovacích predmetov, vytvorenie primeraného priestoru na umiestnenie záchodovej misy, vynechanie balkónov a lodžií a navrhnutie lokálneho vykurovanie minimálne v obytných miestnostiach; pričom zariaďovacie predmety sa do týchto bytov inštalujú, až pri poznaní schopnosti a danosti budúcich nájomníkov.

**K § 3:**

Návrhom zákona sa ustanovujú podmienky pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania, a to do oblastí, ktorými sú obstarávanie nájomných bytov, obstarávanie technickej vybavenosti a odstraňovanie systémových porúch bytových domov.

Nájomné byty obstarávané s podporou zo štátneho rozpočtu sú určené na riešenie bývania sociálne slabších skupín občanov. Významné miesto podpory tvorí poskytovanie dotácií na výstavbu nájomných bytov nižšieho štandardu pre občanov v hmotnej núdzi.

Vybavenosť územia technickou vybavenosťou je jedným z limitujúcich faktorov rozvoja bytovej výstavby. V rámci štátnej podpory je preto vytvorená možnosť na poskytovanie dotácií na obstarávanie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie nájomných bytov.

Niektoré bytové domy, postavené najmä panelovou technológiou, vykazujú poruchy, ktoré nezapríčinili užívatelia bytov zanedbaním údržby a opráv, ale majú pôvod v nesprávne navrhnutých materiáloch a detailoch, nesprávne použitej technológii výstavby alebo v nedodržaní navrhnutého postupu realizácie stavby. Na odstránenie týchto systémových porúch je zo strany štátu poskytovaná dotácia s cieľom zvýšenia statickej a užívateľskej bezpečnosti bytových domov.

**K § 4:**

Obstaranie nájomného bytu je možné jeho výstavbou v bytovom dome alebo rodinnom dome. Poskytovaním dotácie na obstarávanie bytu v rodinnom dome je sledovaný cieľ výstavby radových domov, resp. domov, ktorých byty majú samostatný vstup z verejnej komunikácie. Takáto požiadavka vznikla z doterajšieho uplatňovania podporných nástrojov v tejto oblasti. Touto formou je tiež možné riešiť podporu obstarania nájomných bytov v menších sídlach.

Ďalej je možné nájomný byt získať aj nadstavbou, resp. prístavbou k existujúcim budovám alebo stavebnými úpravami iných budov na bývanie a nebytovej stavby na byty. V tomto prípade je možné dotáciu poskytnúť, ak sa obstarávajú aspoň 4 byty.

Žiadateľ môže obstarávať byt aj jeho kúpou. V tomto prípade nie je žiadateľ zodpovedný za investičný proces a okamžite môže riešiť otázku bývania. Zákon umožňuje, že žiadateľ môže požiadať o poskytnutie dotácie aj na kúpu rozostavaného bytu v bytovom dome alebo rodinnom dome a na jeho dokončenie. Umožňuje sa poskytnutie dotácie aj na kúpu staršieho bytu, nakoľko cena takýchto bytov je nižšia.

Špecifickou oblasťou poskytnutia dotácie je obnova historicky cenného bytového domu. Zo zákona o ochrane pamiatkového fondu vyplýva povinnosť prispievať zo strany štátu na obnovu nehnuteľného majetku, ktorý je historicky cenný. Ak ide o obnovu historicky cenného bytového domu so zachovaním bytového charakteru, ktorý je zapísaný v zozname kultúrnych pamiatok UNESCO, je preto navrhnutá možnosť poskytnutia dotácie.

**K § 5:**

Vzhľadom na príjmy obcí je nevyhnutné, aby výstavba technickej vybavenosti podmieňujúca obstaranie a užívanie nových bytov bola podporovaná za strany štátu. Osobitné zameranie v tejto oblasti má podpora poskytovaná na výstavbu technickej vybavenosti do rómskych osád.

V prípade obstarávania vodovodu a kanalizácie ide o ich verejnú časť, nakoľko v súlade s § 4 zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov je obec povinná zabezpečovať zásobovanie vodou a odvádzanie odpadových vôd. V prípade verejnej kanalizácie je možné, aby súčasťou stavby bola aj čistiareň odpadových vôd, ak to technické riešenie vyžaduje.

Obec má povinnosť budovať miestne komunikácie, preto súčasťou podpory súvisiacej s obstaraním nájomných bytov je aj podpora obstarania miestnej komunikácie. Vzhľadom na to, že súčasťou miestnej komunikácie, pre zabezpečenie plnenia podmienok príslušných právnych predpisov, sú aj odstavné plochy, navrhuje sa, aby aj budovanie týchto plôch mohlo byť súčasťou stavby. Nevyhnutnou súčasťou miestnej komunikácie je aj verejné osvetlenie, a preto aj toto sa navrhuje podporovať, ako súčasť miestnej komunikácie.

**K § 6:**

Bytový fond na Slovensku aj napriek nízkemu veku vykazuje zlý technický stav, ktorý je z časti dôsledkom nesprávneho navrhnutia materiálov alebo detailov, nesprávneho použitia technológie výstavby alebo nedodržania navrhnutého postupu realizácie stavby. Nakoľko tieto poruchy nie sú a neboli zapríčinené majiteľmi, resp. užívateľmi týchto bytov, ani zanedbaním ich údržby a opráv navrhuje sa na ich odstraňovanie poskytnutie dotácie. Rozsah definovaných systémových porúch vychádza z výskumných prác realizovaných v uvedenej oblasti.

**K § 7:**

V súlade s § 4 ods. 3 písm. i) zákona SNR č. 369/1990 Zb. o obecnom zriadení v znení neskorších predpisov obec, resp. mesto (ďalej len „obec“) obstaráva a schvaľuje územnoplánovaciu dokumentáciu sídelných útvarov a zón, koncepciu rozvoja jednotlivých oblastí života obce, obstaráva a schvaľuje programy rozvoja bývania a spolupôsobí pri utváraní vhodných podmienok na bývanie v obci. Ďalej je obec povinná zabezpečovať výstavbu miestnych komunikácií, zásobovanie vodou a odvádzanie odpadových vôd. Obce v súlade so zákonom č.  448/2008 Z. z. o sociálnych službách a o zmene a doplnení zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov sú povinné poskytovať sociálnu pomoc. Pre zabezpečenie týchto úloh spojených s rozvojom bývania v obci je nevyhnutné, aby bola obec jedným zo žiadateľov dotácie.

V súlade so zákonom č. 213/1997 Z. z. o neziskových organizáciách poskytujúcich všeobecne prospešné služby v znení zákona č. 35/2002 Z. z. sa zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu poskytované neziskovou organizáciou založenou podľa tohto zákona považuje za všeobecne prospešné služby, pričom táto nezisková organizácia, poskytuje všeobecne prospešné služby za vopred určených a pre všetkých používateľov rovnakých podmienok a jej zisk sa nesmie použiť v prospech zakladateľov, členov orgánov ani jej zamestnancov, ale sa musí použiť v celom rozsahu na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb. Ďalším žiadateľom by preto mali byť neziskové organizácie, ktoré v spolu so samosprávou budú plniť úlohy v oblasti rozvoja bývania.

Zákon č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov upravuje o.i. pôsobnosť samosprávneho kraja. V rámci zákonom vymedzených pôsobností sa vyšší územný celok podieľa na riešení problémov, ktoré sa týkajú viacerých obcí na území samosprávneho kraja a spolupracuje s obcami a inými právnickými osobami a fyzickými osobami pri výstavbe zariadení a bytov určených na poskytovanie sociálnych služieb. Riešenie bývania v určitých nepriaznivých sociálnych situáciách domácnosti alebo riešenie krízovej sociálnej situácie domácnosti je oblasť, kde by malo prísť k spolupráci vyššieho územného celku s obcami na území samosprávneho kraja. Pre plnenie tejto pôsobnosti je potrebné, aby boli aj vyššie územné celky mohli byť žiadateľmi o poskytnutie podpory.

Byty, ktoré vykazujú systémové poruchy sú v rozhodujúcej miere vo vlastníctve fyzických osôb. V súlade so zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správu bytov možné zabezpečovať spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, ktoré je špecifickou právnickou osobou alebo vlastníci bytov môžu poveriť výkonom správy bytov právnickú alebo fyzickú osobu, ktorá koná v ich mene a na ich účet. Časť bytového fondu je však stále vo vlastníctve bytových družstiev. Preto aj tieto subjekty sa navrhujú ako žiadatelia o poskytnutie dotácie.

**K § 8:**

Byty obstarávané s použitím dotácie podľa tohto zákona sú určené na riešenie bývania sociálne slabších skupín obyvateľstva a občanov v hmotnej a sociálnej núdzi. Preto je záujmom štátu limitovať výšku nákladov ich obstarávania. Súčasne je nevyhnutné sledovať efektívne a ekonomické vynakladanie štátnych prostriedkov.

Navrhuje sa limitovať poskytnutie dotácie v závislosti od priemernej podlahovej plochy bytov a spôsobu obstarávania nájomného bytu. Cieľom tohto návrhu je stimulovať najmä obstarávanie menších nájomných bytov a obmedziť obstarávanie zbytočne nadmerne veľkých nájomných bytov. S prihliadnutím na to, že do priemernej podlahovej plochy bytov sa započítavajú všetky obstarávané byty, nevylučuje to možnosť obstarania aj jedného, prípadne aj viac väčších bytov (max. však do 80 m2 podlahovej plochy) pre domácnosti s väčším počtom členov.

Pre obstarávanie bytov s menšou priemernou podlahovou plochou, a to do 50 m2 sa navrhuje možnosť získania až 30 %-ého podielu dotácie, pričom však oprávnený náklad na m2 podlahovej plochy zohľadňuje, že obstaranie takýchto bytov je finančne náročnejšie a teda tento náklad je vyšší v porovnaní s ďalšími možnosťami. Ak priemerná podlahová plocha bytov je od 50 m2 do 56 m2, podiel dotácie je limitovaný 25 % a oprávnený náklad na m2 podlahovej plochy je nižší ako pri prvej možnosti. Pre obstarávanie bytov s väčšou priemernou podlahovou plochou, a to od 56 m2 do 60 m2 sa navrhuje možnosť získania najnižšieho podielu dotácie, t.j. do 20 % a súčasne aj oprávnený náklad na m2 podlahovej plochy je nižší v porovnaní s menšími bytmi.

V prípade obstarávania bytov nižšieho štandardu je postup obdobný s tým, že sa navrhujú dve pásma, a to prvé do 45 m2 a druhé od 45 m2 do 55 m2. Dotáciu možné poskytnúť, až do výšky 75 % oprávnených nákladov, resp. 70 %. Táto výška je stanovená so zreteľom na zložitosť riešeného problému zo strany obcí. Taktiež oprávnený náklad na m2 podlahovej plochy je stanovený rozdielne, a to pre menšie byty vyšší ako pre väčšie.

Efektívnosť riešenia projektov má vplyv na užívanie stavieb, preto sa navrhuje, aby v prípade, že je riešenie energeticky úsporné, bol zvýšený podiel dotácie. Úspornosť riešenia v tomto prípade sa posudzuje vo vzťahu k potrebe tepla na vykurovanie a prípravu teplej úžitkovej vody stanovenej podľa STN 73 0540-2: 2002 Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Tepelná ochrana budov. Časť 2: Funkčné požiadavky, ktorá je 10 % nižšia ako normová potreba.

Súčasne sa však navrhuje, aby v prípade ak stavba obsahuje vysoký podiel ostatných plôch, ktoré nie sú priamo využiteľné na bývanie (veľké priestory pre schodištia, chodby, spoločné priestory a pod.) bol podiel dotácie znížený.

V prípade obstarávania technickej vybavenosti pre nájomné byty sa navrhuje podiel možnej dotácie 50 % oprávnených nákladov. Pre určenie dotácie je však rozhodujúce koľko bytov sa predmetnou technickou vybavenosťou podporuje a preto je potrebné výslednú dotáciu prepočítať aj cez počet nájomných bytov a limit na 1 byt.

Pre výstavbu technickej vybavenosti do rómskej osady sa navrhuje možnosť jej poskytnutia do 80 % oprávnených nákladov. Táto výška je stanovená so zreteľom na zložitosť riešeného problému zo strany obcí. Aj v tomto prípade je výsledná výška dotácie limitovaná merným ukazovateľom, ktorým je dĺžka budovaného vybavenia.

Navrhuje sa, aby podiel dotácie na odstraňovanie systémovej poruchy predstavoval až 50%, ak ide o poruchy balkónov, atiky, lodžií a pod. V prípade, ak ide o odstránenie systémovej poruchy zateplením, ktoré má pre bytový dom aj ďalšie prínosy pre ich vlastníkov vo forme úspor pri ich vykurovaní, navrhuje sa podiel dotácie 30 % oprávnených nákladov. V oboch prípadoch sa navrhuje aj absolútny limit vztiahnutý na m2 podlahovej plochy bytu tak, aby nedochádzalo k neefektívnemu vynakladaniu štátnych prostriedkov.

Na niektorých konštrukčných systémoch alebo stavebných sústavách sa môžu vyskytovať aj dve alebo viac systémových porúch, preto je umožnené poskytnúť dotáciu na každú z týchto porúch*.*

Vzhľadom na to, že obstarávanie nájomných bytov a technickej vybavenosti, ako aj odstraňovanie systémových porúch bytových domov je podporované štátnymi prostriedkami, je v zákone upravené čo je možné zahrnúť do oprávnených nákladov. Do oprávnených nákladov sa navrhuje nezapočítavať náklady, ktoré žiadateľovi vznikli pred podaním žiadosti (napr. obstaranie pozemku), ako ani náklady na časti stavby, ktoré nesúvisia s bývaním (garáže, nebytové priestory – obchody, administratívne priestory apod.). Oprávnené náklady sa preukazujú rozpočtom stavby pri podaní žiadostí, pre rozhodnutie je však rozhodujúca cena dohodnutá v zmluve uzatvorenej so zhotoviteľom a dokladovaná rozpočtom stavby vypracovaným zhotoviteľom, resp. v kúpnej zmluve, ak ide o kúpu nájomných bytov a prislúchajúcej technickej vybavenosti.

**K § 9:**

Rast cien stavebných prác a stavebných materiálov a výrobkov si vyžaduje upraviť spôsob prepočtu v zákone stanovených absolútnych limitov. Absolútne limity sa navrhuje prepočítať koeficientom, ktorý sa vypočíta z indexu rastu cien stavebných prác a indexu rastu cien stavebných materiálov a výrobkov, ako aritmetický priemer týchto hodnôt. V prípade však, ak tento koeficient bude menší ako 1,01 (t.j. dôjde k rastu cien najviac 1 % sumy sa medziročne neupravia.

**K § 10:**

Vzhľadom na to, že ide o investovanie verejných zdrojov je žiaduce, aby bol zabezpečená kvalita realizácie stavby a garancie dodržania technologických procesov a postupov. Podmienkou pre poskytnutie dotácie je preto, aby bol na stavbe zabezpečený investorom (žiadateľom) dohľad odborne spôsobilou osobou, ktorá bude sledovať záujmy investora pri realizácii stavby.

Dotáciu nie je možné poskytnúť, ak si žiadateľ neplní povinnosti vo vzťahu k štátu, štátnym inštitúciám, štátnym fondom alebo iným veriteľom.

Obstarávanie nájomných bytov a súvisiacej technickej vybavenosti by malo vychádzať z potrieb obce, ktoré sú premietnuté do jej rozvojových programov. Preto aj podmienkou pre poskytnutie dotácie je, že obec má schválený program rozvoja bývania obce, alebo má tieto požiadavky premietnuté do programu hospodárskeho a sociálneho rozvoja.

V zdôvodnení k § 9 sa uvádza, že vyšší územný celok sa podieľa na riešení problémov, ktoré sa týkajú viacerých obcí na území samosprávneho kraja. Preto aj v rámci podmienok je upravené, že dotáciu je možné poskytnúť len, ak samosprávny kraj rieši problém viacerých obcí a splnenie tejto podmienky bude deklarovať aj v žiadosti.

**K § 11:**

Dotáciu na obstaranie nájomných bytov je možné poskytnúť žiadateľovi, ktorý sa zaviaže, že byt získaný s dotáciou poskytnutou podľa tohto zákona, prenajme len domácnosti, ktorá je definovaná týmto zákonom.

Z definovania sociálneho bývania vyplýva, že ide o zabezpečenie primeraného a ľudský dôstojného bývania. To súčasne znamená, že v rámci tohto systému by mali byť domácnostiam poskytované byty, ktoré zabezpečujú bývanie s maximálnym ekonomickým a technickým využitím. Slovenská technická norma (73 4301) upravuje, že pre jednočlennú domácnosť je primeraná výmera obytnej plochy bytu 16 m2, a v prípade, ak ide o obytnú miestnosť s kuchyňou je primeranou plochou plocha 20 m2. Po dopočítaní plôch príslušenstva je pre jednočlennú domácnosť primeraná plocha bytu cca 26 m2. Pri dvojčlennej domácnosti je možné primerané bývanie zabezpečiť v byte o ploche cca 38 m2, pre trojčlennú domácnosť je primeranou plocha 49 m2 a pre štvorčlennú domácnosť je primeranou plocha 63 m2. Pre byty nižšieho štandardu môžu byť plochy o 20 až 30 % menšie. Z uvedených plôch bytov vyplýva, že obec pri snahe o riešenie sociálneho bývania vie obstarávať také byty, ktorých skladba bude v priemere dosahovať 60 m2 pri bytoch bežného štandardu a 50 m2 pri bytoch nižšieho štandardu. Obec môže obstarávať v prípade nutnosti aj väčší byt s plochou napr. 80 m2, avšak obstaranie takéhoto bytu bude potrebné vykompenzovať obstaraním aj menších bytov.

Obec sa pri poskytnutí dotácie musí zaviazať, že po dobu 30 rokov bude využívať byty na nájomné bývanie tak, aby bolo zabezpečené, že nájomné byty postavené s podporou verejných prostriedkov nemohli byť v kratšej dobe prevedené do vlastníctva nájomníkov. Z uvedeného dôvodu je nevyhnutné, aby obec uzatvorila s ministerstvom záložnú zmluvu na zabezpečenie tejto podmienky.

**K § 12:**

Navrhuje sa, aby zákon upravil základné náležitosti nájomnej zmluvy. Jednou zo základných náležitostí je, že tieto byty je možné prenajať len na dobu určitú, nepresahujúcu 3 roky, v prípade prenajímania bezbariérového bytu občanovi s ťažkým zdravotným postihnutím je možné dobu nájmu stanoviť až na 10 rokov. Predpis umožňuje v nájomnej zmluve dohodnúť právo na opakované prenajatie bytu v prípade, že nájomník spĺňa podmienky stanovené v zákone a dohodnuté v nájomnej zmluve.

K možnosti zachovania nájmu bytu aj v prípade, ak súčasný nájomca prekračuje stanovenú hranicu vychádza z niekoľkoročných skúseností fungovania tejto formy podpory obstarávania nájomných bytov z verejných zdrojov. V priebehu doby nájmu domácnosť dosahovala nízke príjmy, ktoré jej neumožnili zabezpečiť si zdroje na obstaranie vlastného bývania. Po uplynutí doby nájmu (spravidla 3 roky) domácnosť prekročila stanovenú hranicu o niekoľko euro. V zmysle stanovených podmienok takáto domácnosť strácala možnosť bývať v nájomnom byte, avšak vzhľadom na svoje príjmy si nevedela zabezpečiť iné bývanie. Obci naďalej zostával problém s riešením bývania týchto domácností. Navrhuje sa preto, aby bolo možné zachovať pri opakovanom nájme nájom aj domácnosti, ktorá prekračuje určenú hranicu avšak len o 0,5 %.

Nájomné byty obstarávané v rámci tejto podpory sú určené pre riešenie bývania sociálne slabších skupín obyvateľstva. Pri prenajímaní týchto bytov sa dáva možnosť obci vybrať finančnú zábezpeku, maximálne však do výšky 6 mesačných platieb nájomného. Okrem tejto finančnej zábezpeky, ktorú môže obec požadovať maximálne 30 kalendárnych dní pred podpísaním nájomnej zmluvy, nemôže obec požadovať od budúceho nájomcu iné finančné plnenia. Toto obmedzenie sa samozrejme nevzťahuje na úhradu nákladov spojených s užívaním bytu, t.j. nájomného a úhrad nákladov za poskytovanie služieb spojených s bývaním.

**K § 13:**

Dotáciu na obstaranie technickej vybavenosti je možné poskytnúť v súvislosti s obstarávaním nájomných bytov podporovaných podľa tohto zákona alebo obstaranie technickej vybavenosti, ktorá súvisí s obstarávaním nájomných bytov podľa zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania.

**K § 14:**

Účelnosť a efektívnosť vynakladania štátnych prostriedkov je nevyhnutné preukázať aj v prípade odstraňovania systémových porúch bytových domov. To znamená, že je potrebné preukázať nielen jej existenciu, ale aj navrhnúť účinný systém jej odstránenia, ktorý zamedzí možnosť jej ďalšieho výskytu. Dotáciu na odstránenie systémovej poruchy je možné poskytnúť na jeden druh systémovej poruchy daného domu, alebo jeho časti len raz.

**K § 15:**

Ustanovenie upravuje postup pri predkladaní žiadostí o dotáciu. Tento postup predpokladá nevyhnutnú spoluúčasť krajských stavebných úradov, ktoré budú preberať žiadosti a overovať ich úplnosť. Pri žiadostiach, ktoré splnia podmienky zákona spracuje krajský stavebný úrad aj hodnotenie podľa výberových kritérií. Podľa bodového hodnotenia získaného na základe výberových kritérií sa stanoví poradie. Krajský stavebný úrad následne zašle na ministerstvo žiadosti do stanoveného limitu, pričom bude vychádzať z vytvoreného poradia. Ostatné vyhovujúce žiadosti zostanú v zásobníku pripravených projektov. V prípade, že sa vytvoria zdrojové možnosti na poskytnutie dotácie k žiadostiam zo zásobníka, vyzve ministerstvo na ich dodatočné predloženie, inak oznámi krajským stavebným úradom, aby ich vrátili žiadateľom. Ministerstvo posudzuje splnenie podmienok zákona u predložených žiadostí poskytuje dotáciu do výšky limitu prostriedkov schválených v štátnom rozpočte na daný účel.

**K § 16:**

Dotáciu je možné poskytnúť len na základe zmluvy, ktorá upraví základné práva a povinnosti zmluvných strán. Ustanovenie upravuje základné náležitosti zmluvy o poskytnutí dotácie. Okrem údajov o zmluvných stranách, údajoch o stavbe, výške poskytnutej dotácie a podmienkach jej čerpania, spôsobe plnenia záväzkov zmluvných bude zmluva upravovať postup pri realizovaní úhrad faktúr. Pred realizáciou úhrady faktúry však bude krajským stavebným úradom overený súlad fakturácie so skutočne vykonanými prácami. Tieto činnosti v súlade so zákonom č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov sú oprávnené vykonávať krajské stavebné úrady.

**K § 17:**

Kontrolu dodržiavania podmienok bude zabezpečovať ministerstvo a príslušné stavebné úrady. Sankcie za porušenie finančnej disciplíny sú dané zákonom o rozpočtových pravidlách.

**K § 18:**

Vzhľadom na to, že nájomne byty obstarané podľa tohto zákona boli z časti financované z verejných zdrojov je nevyhnutné, aby vlastník zodpovedne pristupoval k správe týchto bytov a zabezpečil kvalifikovanú správu bytov.

**K § 19:**

Správu údajov o poskytnutých dotáciách a jednotlivých žiadateľoch nie je možné zabezpečiť bez vytvorenia informačného systému.

**K § 20:**

Zákon vymedzuje pojem sociálneho bývania v súlade s podmienkami upravenými v krajinách Európskej únie. Deklarovanie bývania ako jedného zo základných ľudských práv vytvára záväzok pre verejné subjekty (štát, obce), aby sa angažovali pri jeho riešení. Taktiež sociálna diferenciácia spoločnosti vytvára požiadavku na zapojenie verejných subjektov do oblasti bývania. Sociálne bývanie je preto definované ako bývanie s účasťou verejných zdrojov.

Účasť verejných zdrojov na obstaraní bývania môže byť v rôznych formách, a to v závislosti na skupine podporovaných domácností. Rovnako aj bývanie môže byť zabezpečované v rôznych formách. Zákon upravuje, že sociálne bývanie môže byť zabezpečované v nájomných bytoch alebo v iných budovách na bývanie, pričom ide predovšetkým o detské domovy, zariadenia pre seniorov, zariadenia pre podporované bývanie, domovy sociálnych služieb.

**K § 21:**

Sú vrstvy obyvateľstva, ktoré vzhľadom na charakter bytu ako tovaru nie sú schopné si sami obstarať primerané bývanie. Zasahovanie štátu do bývania, jeho štruktúrovaná podpora jednotlivým skupinám populácie sa rieši prijatím a uplatňovaním bytovej politiky.

Pre uspokojenie potrieb bývania formou sociálneho bývania sa navrhuje vymedziť domácnosti vo vzťahu k násobku životného minima.

V prípade osobitných skupín fyzických osôb nie je však rozhodný príjem ale iný status. Do tejto skupiny patria predovšetkým osoby, ktorým zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka. Ďalšom skupinou osoby, ktorým sa poskytuje bytová náhrada za byt vydaný pri náprave krívd podľa osobitných predpisov.

V prípade poskytovania bývania v nájomnom byte, ako bytovej náhrady za byt vydaný pri náprave krívd podľa osobitných predpisov, na ktorý sa vzťahuje regulácia cien nájmu bytu, nejde o riešenie bytových náhrad na základe rozhodnutia súdu o práve na primeranú bytovú náhradu pri výpovedi nájmu bytu. Nejde ani o riešenie úlohy vyplývajúcej z uznesenia vlády SR č. 640/2009, ale o poskytnutie bytovej  náhrady na základe dohody obce a nájomcu dotknutého bytu o poskytnutí bytovej náhrady za vypratávaný byt, ktorej uzatvorenie je aj v súlade s platnou právnou úpravou možné.

Splnenie podmienky príjmu sa skúma z príjmu za prechádzajúci kalendárny rok z dôvodu získania komplexnejšieho pohľadu na dosahované príjmy v priebehu roka. Pre splnenie tejto podmienky nie je možné akceptovať, ak by sa príjem poberaný len časť roka prepočítaval na celý rok, resp. dochádzalo k iným nepresnostiam. Pre zamedzenie skresľovania príjmu sa mesačný príjem prepočíta k počtu mesiacov, počas ktorých sa poberal. Splnenie podmienky sa preukáže porovnaním príjmu k životnému minimu domácnosti vypočítaného zo súm platných ku koncu roka, v ktorom sa príjem zisťoval.

Vzhľadom na to, že ide o bývanie financované z verejných zdrojov je nevyhnutné limitovať aj maximálnu podlahovú plochu obstarávaných bytov. Navrhuje sa pre byt bežného štandardu dodržať maximálnu podlahovú plochu bytu 80 m2 a 60 m2 pre byt nižšieho štandardu. Stanovenie maximálnych limitov vychádza z poznatkov, ktoré získalo ministerstvo za obdobie poskytovania podpory na riešenie sociálneho bývania.

Dodržanie podmienky maximálnej plochy bytu sa neuplatní pri byte určenom pre bývanie občanov s ťažkým zdravotným postihnutím, z dôvodu vytvorenia nevyhnutnej mobility občanov s ťažkým zdravotným postihnutím v priestore bytu.

**K § 22:**

Navrhuje sa, aby sa podmienky upravené týmto zákonom vzťahovali aj na zmluvy, ktoré boli uzatvorené podľa predchádzajúcich právnych predpisoch upravujúcich poskytovanie dotácií na rozvoj bývania.

**K § 23:**

Ustanovením sa ruší súčasný právny predpis upravujúci poskytovanie dotácií na rozvoj bývania.

**K § 24:**

Ministerstvo hospodárstva a výstavby SR vykonávacím predpisov upraví postup a metodiku pre hodnotenie kvality podporených stavieb nájomných bytov. Hodnotenie kvality bude zamerané na remeselné prevedenie zvislých a vodorovných konštrukcií, obkladov, dlažieb, podláh, apod.

**K § 25:**

V súlade so zákonom o rozpočtových pravidlách verejnej správy sa navrhuje účinnosť zákona 1. januára 2011.

Bratislava 11. augusta 2010

**Iveta Radičová**

predsedníčka vlády Slovenskej republiky

**Juraj Miškov**

minister hospodárstva a výstavby

Slovenskej republiky