**Dôvodová správa**

**A. Všeobecná časť**

**I**

Vláda Slovenskej republiky svojim uznesením číslo 640 zo dňa 16. septembra 2009 schválila návrh koncepcie usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov a uznesením číslo 96 z 3. februára 2010 schválila návrh koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2015 ako rámcového dokumentu štátu pre oblasť rozvoja bývania, ktorého účelom je v širších súvislostiach koordinovať zámery štátu pri prijímaní riešení v jednotlivých čiastkových oblastiach rozvoja bývania. Jednou z týchto oblastí je aj problematika vzťahov súkromných vlastníkov a nájomcov bytov, v ktorých sa uplatňuje regulovaná cena nájmu. Vláda Slovenskej republiky v uvedených dokumentoch schválila princípy návrhu na doriešenie tejto problematiky.

Nadväzne na uvedený materiál Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR vypracovalo návrh zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o zmene a doplnení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.

V bode B. 3. uznesenia vlády č. 640/2009 bolo ministrovi výstavby a regionálneho rozvoja SR uložené v zákonnej norme upraviť rozsah, podmienky a spôsob financovania obstarania náhradných nájomných bytov a vymedziť ich charakteristiky v termíne do 31. decembra 2010. Táto úloha úzko súvisí a priamo nadväzuje na ustanovenia uvedeného zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov a o zmene a doplnení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov, pričom obidve právne normy má vo svojej pôsobnosti Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v nadväznosti na ustanovenia zákona č. 403/2010 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Takéto úlohy boli vládou SR uložené ako jedna zo základných podmienok pre doriešenie problematiky niektorých nájomných vzťahov, ktoré vznikli pred rokom 1989.

**II**

Spracovaný návrh zákona vecne a procesne rieši obstaranie náhradných nájomných bytov prostredníctvom účelových dotácií pre túto oblasť, ako aj základné charakteristiky a štandardy týchto bytov. Dotácie pritom môžu žiadatelia dostať nielen na obstaranie náhradných nájomných bytov, ale aj na obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti a obstaranie pozemkov pod objekty s nájomnými bytmi.

Predloženým návrhom vzniknú požiadavky na štátny rozpočet v celkovej výške cca 72 700 000 eur v období rokov 2013 – 2017.

Predložený návrh zákona nevyžaduje nové nároky na pracovné sily.

**III**

Návrh zákona je v súlade s ústavou Slovenskej republiky, ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, ako aj s medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná.

**IV**

**Doložka zlučiteľnosti**

**právneho predpisu**

**s právom Európskej únie**

**1. Predkladateľ právneho predpisu:** vláda Slovenskej republiky

**2. Názov návrhu právneho predpisu:** Návrh zákona o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov

**3. 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.**

**V**

**Doložka vybraných vplyvov**

**A.1. Názov materiálu:** Návrh zákona o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov .

**A.2. Vplyvy:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   | Pozitívne\*  | Žiadne\* | Negatívne\* |
| 1. Vplyvy na rozpočet verejnej správy |   |  |  X |
| 2. Vplyvy na podnikateľské prostredie – dochádza k zvýšeniu regulačného zaťaženia? |   | X  |   |
| 3, Sociálne vplyvy – vplyvy  na hospodárenie obyvateľstva,-sociálnu exklúziu, - rovnosť príležitostí a rodovú rovnosť a vplyvy na zamestnanosť |   | XXX  |   |
| 4. Vplyvy na životné prostredie |   |  X |   |
| 5. Vplyvy na informatizáciu spoločnosti |   |  X |   |

**A.3. Poznámky**

**A.4. Alternatívne riešenia**

**A.5. Stanovisko gestorov**

  V rámci predbežného pripomienkového konania uplatnilo Ministerstvo financií SR z pohľadu vplyvu na rozpočet verejnej správy zásadnú pripomienku, aby bolo financovanie podľa predloženého návrhu zákona zabezpečené v rámci schválených limitov výdavkov na podporu rozvoja bývania v príslušnom rozpočtovom roku. Predkladateľ túto požiadavku zapracoval do predkladacej správy materiálu. Ostatní gestori nemali k doložke vybraných vplyvov pripomienky.

 Vzhľadom na predpokladaný vývoj príjmov a výdavkov štátneho rozpočtu v nasledujúcich rokoch a v nadväznosti na opatrenia prijímané v záujme konsolidácie verejných financií sa navrhuje výdavky súvisiace s realizáciou návrhu zákona zabezpečiť v rámci schválených limitov výdavkov na podporu rozvoja bývania v príslušnom rozpočtovom roku.

**Vplyvy na rozpočet verejnej správy,**

**na zamestnanosť vo verejnej správe a financovanie návrhu**

**2.1. Zhrnutie vplyvov na rozpočet verejnej správy v návrhu**

Tabuľka č. 1

|  |  |
| --- | --- |
| **Vplyvy na rozpočet verejnej správy** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy (v eurách)** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** |
| **Príjmy verejnej správy celkom** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| v tom: za každý subjekt verejnej správy zvlášť | 0 | 0 | 0 | 0 |
| ***z toho:***  |  |  |  |  |
| ***- vplyv na ŠR*** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***- vplyv na územnú samosprávu*** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Výdavky verejnej správy celkom** | **0** | **0** | **13 550 000** | **19 050 000**  |
| v tom: za každý subjekt verejnej správy / program zvlášť | 0 | 0 | 13 550 000 | 19 050 000 |
| ***z toho:***  |  |  |  |  |
| ***- vplyv na ŠR*** | **0** | **0** | **13 550 000** | 19 050 000 |
| ***- vplyv na územnú samosprávu*** | **0** | **0** | **0** | **0** |
| **Celková zamestnanosť**  | **0** | **0** | **0** | **0** |
| ***- z toho vplyv na ŠR***  | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Financovanie zabezpečené v rozpočte** | **0** | **0** | **13 550 000** | **19 050 000** |
| v tom: za každý subjekt verejnej správy / program zvlášť | 0 | 0 | 0 | 0 |
|  |  |  |  |  |

**2.2. Financovanie návrhu**

Tabuľka č. 2

|  |  |
| --- | --- |
| **Financovanie** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy (v eurách)** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** |
| **Celkový vplyv na rozpočet verejnej správy ( - príjmy, + výdavky)** | **0** | **0** | **+13 550 000** | +19 050 000 |
|   z toho vplyv na ŠR | 0 | 0 | +13 550 000 | +19 050 000 |
|   financovanie zabezpečené v rozpočte | 0 | 0 | +13 550 000 | +19 050 000 |
|   ostatné zdroje financovania | 0 | 0 | 0 | 0 |
| **Rozpočtovo nekrytý vplyv / úspora** | 0 | 0 | 0 |  0 |
|  |  |  |  |  |

**Návrh na riešenie úbytku príjmov alebo zvýšených výdavkov podľa § 33 ods. 1 zákona č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy:**

Výdavky na obstaranie náhradných nájomných bytov sú novým dotačným titulom, ktorý má limitovanú pôsobnosť cca 5 rokov. Vzhľadom na predpokladaný vývoj príjmov a výdavkov štátneho rozpočtu v nasledujúcich rokoch a v nadväznosti na opatrenia prijímané v záujme konsolidácie verejných financií sa navrhuje výdavky súvisiace s realizáciou návrhu zákona zabezpečiť v rámci schválených limitov výdavkov na podporu rozvoja bývania v príslušnom rozpočtovom roku.

**2.3. Popis a charakteristika návrhu**

**2.3.1. Popis návrhu:**

Začiatkom deväťdesiatych rokov bol prostredníctvom reštitučných zákonov vrátený pôvodným, oprávneným vlastníkom súkromný majetok, o ktorý prišli v procese znárodňovania za bývalého režimu. Takto sa do vlastníctva pôvodných vlastníkov alebo ich dedičov dostali aj domy s bytmi obývanými nájomcami, ktorí nadobudli k bytom od štátu právo osobného užívania. Na základe § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka sa právo osobného užívania zmenilo na nájom, alebo v prípade spoločného užívania bytu na spoločný nájom na dobu neurčitú.

Zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov štát umožnil odpredaj bytov z vlastníctva obcí do vlastníctva fyzických osôb - pôvodných nájomcov. Byty v reštituovaných domoch do riešenia tohto zákona nespadali.

Na základe opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácií cien nájmu bytov, ktoré nadobudlo účinnosť 1. mája 2008 (a pred týmto termínom na základe iných právnych predpisov, ktoré regulovali cenu nájmu bytu) sa aj na nájom v bytoch v domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov vzťahuje regulovaná cena nájmu. Vlastníci bytov v uvedených domoch môžu, ak sa s nájomcom vopred nedohodnú na inej vzájomne akceptovateľnej sume, požadovať za prenájom len regulovanú cenu v zmysle platného opatrenia. Regulované nájomné, ktoré je niekoľkokrát nižšie ako voľne dohodované nájomné (trhové nájomné) v porovnateľnom byte, neumožňuje vlastníkom bytov získať za prenájom toľko finančných prostriedkov, aby z nich mohli financovať potrebné opravy a rekonštrukciu vlastnených domov. Na druhej strane niektorí nájomcovia, zväčša starší občania, z ktorých viacerí do prenajatých bytov za obdobie, keď ich užívali vkladali časť vlastných finančných prostriedkov, nemajú možnosť, vzhľadom na svoje nízke príjmy a majetkové pomery, platiť trhové nájomné alebo si zaobstarať iné primerané bývanie. Ochrana nájmu v zmysle ustanovení Občianskeho zákonníka a regulácia cien nájmu na jednej strane a snaha vlastníkov plnohodnotne uplatniť svoje vlastnícke právo, ktoré im zaručuje Ústava SR, tak stoja vo vzájomnom protiklade.

Predkladaný návrh zákona navrhuje spôsob ako túto dlhotrvajúcu a rozporuplnú situáciu vyriešiť, pričom ponúka primerane vyvážené riešenie ako pre prenajímateľov, tak aj pre nájomcov a v neposlednom rade zohľadňuje tiež verejný záujem spoločnosti.

Riešená problematika nebola doteraz legislatívne upravená.

Predložený návrh zákona je vypracovaný na základe bodu B.3. uznesenia vlády SR č. 640 zo 16. 9. 2009, ktorý vláda prijala k  „Návrhu koncepcie spôsobu usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov“ a vychádza z vládou schváleného koncepčného riešenia. Uvedeným uznesením vlády SR vláda schválila aj dopad na štátny rozpočet vo výške cca 72 700 000 eur, ktoré sú rozložené do 5 rozpočtových rokov.

Návrh zákona upravuje rozsah, podmienky a spôsob financovania náhradných nájomných bytov pre naplnenie povinností obcí, stanovených v súbežne pripravenom zákone o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov a o zmene a doplnení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Ide o ukončenie nájomných vzťahov v bytoch v domoch vydaných pri náprave krívd podľa osobitných predpisov; kde bolo určovacou žalobou navrátené oprávnenej osobe vlastníctvo, ktoré sa predtým považovalo za vlastníctvo štátu a následne obce;  ktoré iná osoba od reštituenta alebo jeho právneho nástupcu nadobudla; ktoré boli súčasťou prevodu majetku štátu na iné osoby podľa osobitných predpisov a v bytoch v domoch (aj rodinných domoch) vo vlastníctve súkromných osôb, do ktorých za bývalého spoločenského zriadenia vtedajšie národné výbory svojim direktívnym rozhodnutím pridelili nájomcov a  v ktorých sa doposiaľ uplatňuje regulovaná cena nájmu.

Predkladané riešenie navrhuje šesť a pol ročné obdobie (do 31. 12. 2017), počas ktorého by nájomcovia bytov v uvedených domoch za zákonom presne vymedzených podmienok uvoľnili prenajaté byty a následne dáva vlastníkom možnosť ponúknuť tieto byty na prenájom za trhové nájomné alebo s nimi nakladať podľa vlastných predstáv. Zároveň budú v zákonom stanovených prípadoch obce povinné poskytnúť náhradné nájomné byty financované zo štátneho rozpočtu.

Cieľom je vytvoriť legislatívny mechanizmus, ktorý ukončí zásah štátu do užívania súkromného majetku a umožní postupne pristúpiť na podmienky zaužívané v iných demokratických štátoch, ktoré nemuseli prejsť časovo a materiálne transformačným procesom. Zároveň nájomcom, ktorí nie sú natoľko solventní, aby si dokázali po doručení výpovede bez uvedenia dôvodu zabezpečiť bez pomoci náhradné bývanie, dáva možnosť požiadať obec o pridelenie náhradného nájomného bytu. Nájomná zmluva v náhradnom byte by bola uzavretá na dobu neurčitú, s regulovanou cenou nájmu, prípadne s možnosťou odkúpenia takéhoto bytu podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Vo februári 2010 boli vláde Slovenskej republiky notifikované sťažnosti, ktoré podali deviati vlastníci reštituovaných bytových domov (alebo ich dedičia) proti Slovenskej republike na Európskom súde pre ľudské práva v Štrasburgu. Sťažovatelia uvádzajú, že ich práva podľa článku 1 Protokolu č. 1 Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôdboli porušené v dôsledku aplikácie právnych predpisov upravujúcich reguláciu nájomného na ich majetok. Predovšetkým tvrdia, že zásah do ich práva na pokojné užívanie majetku nebol zákonný, nesledoval legitímny cieľ a uvalil na nich neprimerané bremeno, pre ktoré neexistovalo žiadne opodstatnenie. Tiež tvrdia, že nemajú, v rozpore s článkom 13 Dohovoru, k dispozícii žiadny účinný vnútroštátny prostriedok nápravy. Vláda SR na požiadanie zaslala k sťažnostiam Európskemu súdu pre ľudské práva svoje oficiálne stanovisko. Európsky súd pre ľudské práva zatiaľ o veci nerokoval.

Obdobná situácia, pokiaľ ide o problematiku regulovaného nájomného, sprevádza vlastníkov bytov v budovách na bývanie aj v iných postkomunistických krajinách. V prípade Hutten-Czapska versus Poľská republika Európsky súd pre ľudské práva prisúdil žalobkyni 30 000 eur ako nemajetkovú, morálnu ujmu a 22 500 eur ako náklady a výdavky spojené s vymáhaním svojho práva a zaviazal Poľskú republiku, aby sa so žalobkyňou dohodla na náhrade škody. Okrem toho Poľská republika musí prostredníctvom vhodných právnych alebo iných opatrení zabezpečiť v právnom poriadku mechanizmus zabezpečujúci primerané vyváženie záujmov prenajímateľov a verejným záujmom, a to v súlade so štandardami ochrany práva na pokojné užívanie majetku podľa Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd.

Aj keď situácia v Slovenskej republike je iná ako v Poľskej republike a počet bytov, ktorých sa regulácia nájomného týka je na Slovensku výrazne nižší ako v Poľsku, je možné očakávať, že Európsky súd pre ľudské práva bude pri rozhodovaní vychádzať práve z rozhodnutí v prípade proti Poľskej republike.

Predkladaným zákonným riešením sa sleduje v navrhovanom období (do 31. 12. 2017) komplexne doriešiť nájomné vzťahy v bytoch v domoch vo vlastníctve súkromných osôb, kde je doposiaľ cena nájmu regulovaná.

.......................................................................................................................................................

**2.3.2. Charakteristika návrhu podľa bodu  2.3.2. Metodiky :**

zmena sadzby

       zmena v nároku

 x   nová služba alebo nariadenie (alebo ich zrušenie)

       kombinovaný návrh

       iné

**2.3.3. Predpoklady vývoja objemu aktivít:**

Tabuľka č. 3

|  |  |
| --- | --- |
| **Objem aktivít** | **Odhadované objemy** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** |
| Počet žiadostí o náhradné byty |   |   | 250  | 320  |
|  |   |   |   |   |
|  |   |   |   |   |
|  |  |  |  |  |

 **2.3.4. Výpočty vplyvov na verejné financie**

  Návrh riešenia bude mať dopad na verejné financie. Výška týchto prostriedkov je závislá od veľkostnej skladby bytov, nákladu na 1 m2 podlahovej plochy bytu a od počtu nájomcov, ktorí požiadajú príslušnú obec (a budú mať, nadväzne na stanovené kritériá, aj nárok), v zmysle návrhu zákona, o náhradný nájomný byt.

Na základe analýzy dotazníkovej akcie, vo väzbe na prihlásený počet nájomcov MHV SR spracovalo prepočet predpokladaných výdavkov zo štátneho rozpočtu na obstaranie 1 000 náhradných nájomných bytov. Prepočet celkových nákladov, vrátane projektovej prípravy stavieb, kúpy pozemkov a výstavbu technickej vybavenosti bol spracovaný na základe limitov nákladových ukazovateľov na 1 m2 podlahovej plochy bytu používaných pri poskytovaní dotácií na obstaranie nájomných bytov v rámci Programu rozvoja bývania, platných od roku 2009, resp. odborného odhadu.

**Odhadovaná potreba finančných prostriedkov zo štátneho rozpočtu na obstaranie náhradných nájomných bytov podľa jednotlivých rokov.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Roky** | **Spolu** |
| **2011-2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** |
| **Obstaranie náhradných nájomných bytov****(v tis eur)** | - | 10 500 | 13 500 | 20 000 | 10 000 | 500 | **54 500** |

**Odhadovaná potreba finančných prostriedkov zo štátneho rozpočtu na projektovú prípravu stavieb, výstavbu technickej vybavenosti a na kúpu pozemkov pre náhradné nájomné byty podľa jednotlivých rokov spolu.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Roky** | **Spolu** |
| **2011-2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** |
| **Projektovú prípravu****(v tis eur)** | - | 500 | 1 550  | 500 | 200 | - | **2 750** |
| **Obstaranie technickej vybavenosti****(v tis eur)** | - | 1 550 | 2 000 | 1 500 | 400 | - | **5 450** |
| **Kúpa pozemkov****(v tis eur)** | - | 1000 | 2 000 | 3 500 | 2 500 | 1 000 | **10 000** |
| **Spolu** **(v tis eur)** | **-** | **3 050** | **5 550** | **5 500** | **3 100** | **1000** | **18 200** |

**Celkové predpokladané finančné výdavky zo štátneho rozpočtu na obstaranie a prípravu 1 000 náhradných nájomných bytov predstavujú sumu cca 72 700 tis. eur.**

Z tejto sumy by sa cca 54 500 tisíc eur použilo na obstaranie náhradných nájomných bytov, zvyšných 18 200 tisíc eur by bolo potrebných na výkup pozemkov, projektovú prípravu stavieb a výstavbu technickej vybavenosti.

Pretože nie všetci nájomcovia budú v zmysle kritérií stanovených v návrhu zákona spĺňať podmienky na požiadanie a poskytnutie náhradného bytu, odhaduje sa, že reálna potreba prostriedkov zo štátneho rozpočtu vo forme dotácií môže byť o niečo nižšia. Súčasne však sa budú upravovať náklady súvisiace s obstaraním náhradných bytov v závislosti na raste cien stavebných prác a materiálov.

Tabuľka č. 4

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  **Príjmy (v eurách)** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy** | **poznámka** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** |
| **Daňové príjmy (100)1** |  |  |  |  |   |
| **Nedaňové príjmy (200)1** |  |  |  |  |   |
| **Granty a transfery (300)1** |  |  |  |  |   |
| **Príjmy z transakcií s finančnými aktívami a finančnými pasívami (400)** |  |  |  |  |   |
| **Prijaté úvery, pôžičky a návratné finančné výpomoci (500)** |  |  |  |  |   |
| **Dopad na príjmy verejnej správy celkom** |  |  |  |  |   |
|  |  |  |  |  |  |

 Tabuľka č. 5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Výdavky (v eurách)** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy** | **poznámka** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** |
| **Bežné výdavky (600)** |  |  |  |  |   |
|   Mzdy, platy, služobné príjmy a ostatné osobné vyrovnania (610) |   |   |   |   |   |
|   Poistné a príspevok do poisťovní (620) |   |   |   |   |   |
|   Tovary a služby (630)2 |   |   |   |   |   |
|   Bežné transfery (640)2 |   |   |   |   |   |
|   Splácanie úrokov a ostatné platby súvisiace s úvermi, pôžičkami a NFV (650)2 |   |   |   |   |   |
| **Kapitálové výdavky (700)** |  |  |  |  |   |
|   Obstarávanie kapitálových aktív (710)2 |   |   |   |   |   |
|   Kapitálové transfery (720)2 |   |   | 13 550 000  | 19 050 000 |   |
|  v tom: 721 003 – kapitálové transfery obciam |  |  | 13 550 000 | 19 050 000 |  |
| **Výdavky z transakcií s finančnými aktívami a finančnými pasívami (800)** |  |  |  |  |   |
| **Dopad na výdavky verejnej správy celkom** |  |  |  | 13 550 000 |   |
| **z toho výdavky na ŠR** |  |  |  |  |   |
|    Bežné výdavky(600) |  |  |  |  |   |
| Mzdy, platy, služobné príjmy a ostatné osobné vyrovnania (610) |  |  |  |  |   |
|     Kapitálové výdavky (700) |  |  | 13 550 000  | 19 050 000 |   |
|     Výdavky z transakcií s finančnými aktívami a finančnými pasívami (800) |  |  |  |  |   |
|  |  |  |  |  |  |

**Tabuľka č. 6**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Zamestnanosť** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy** | **poznámka** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** |
| **Počet zamestnancov celkom** |  |  |  |  |   |
| **z toho vplyv na ŠR** |  |  |  |  |   |
| **Priemerný mzdový výdavok (v eurách)** |  |  |  |  |   |
| **z toho vplyv na ŠR** |   |   |   |   |   |
| **Osobné výdavky celkom (v eurách)** |  |  |  |  |  |
| **Mzdy, platy, služobné príjmy a ostatné osobné vyrovnania (610)**  |  |  |  |  |  |
| **z toho vplyv na ŠR** |   |   |   |   |   |
| **Poistné a príspevok do poisťovní (620)** |  |  |  |  |  |
| **z toho vplyv na ŠR** |   |   |   |   |   |
|   |   |   |   |   |   |

**B. Osobitná časť**

**K § 1:**

Ustanovenia spracovaného zákona úzko nadväzujú na ustanovenia súbežne pripraveného zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o zmene a doplnení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov. Obidve tieto právne normy v súlade s vládou schválenými princípmi z materiálu “Koncepcia usporiadania vzťahov súkromných vlastníkov bytových domov a nájomcov bytov dotknutých dereguláciou cien nájmu bytov” z roku 2009 riešia postupy pri zabezpečení nájomného bývania ako náhrady za doterajšie bývanie v nájomných bytoch súkromných vlastníkov vo vymedzených prípadoch. Spracovaný zákon vecne a procesne rieši postupy pri obstaraní náhradných nájomných bytov.

**K § 2:**

Návrhom zákona sa ustanovujú podmienky pre poskytovanie účelových dotácií, a to do oblasti obstarania náhradných nájomných bytov, obstarania technickej vybavenosti podmieňujúcej spôsobilosť užívania týchto bytov a obstarania pozemkov súvisiacich s náhradnými nájomnými bytmi. Na dotácie má žiadateľ právny nárok pri splnení podmienok ustanovených v § 3, § 4, § 5 a § 7 tohto zákona.

**K § 3:**

Obstaranie náhradného nájomného bytu je možné jeho výstavbou v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo rodinnom dome. Poskytovaním dotácie na obstaranie bytu v rodinnom dome je sledovaný cieľ zabezpečenia náhradného nájomného bývania v prípade malého počtu bytov, ktoré bude musieť obec vo svojej pôsobnosti zo zákona zabezpečiť. Ďalej je možné náhradný nájomný byt získať aj nadstavbou, resp. prístavbou k existujúcim budovám alebo stavebnými úpravami iných budov na bývanie  a nebytových budov prípadne nebytových priestorov na byty. Náhradné nájomné byty môžu byť obstarané aj kúpou. V tomto prípade nemusí žiadateľ absolvovať celý proces prípravy a realizácie investície a okamžite môže riešiť otázku bývania. Zákon umožňuje, že žiadateľ môže požiadať o poskytnutie dotácie aj na kúpu rozostavaného bytu v bytovom dome, polyfunkčnom dome alebo rodinnom dome a na jeho dokončenie. Umožňuje sa poskytnutie dotácie aj na kúpu staršieho bytu, keďže cena takýchto bytov je nižšia.

Zároveň je záujmom štátu limitovať výšku nákladov na obstaranie náhradných nájomných bytov tak, aby bolo zabezpečené efektívne a ekonomické vynakladanie štátnych prostriedkov. Preto sa navrhuje limitovať poskytnutie dotácie na m2 podlahovej plochy bytov a diferencovane podľa spôsobu obstarávania náhradného nájomného bytu.

**K § 4:**

Vzhľadom na príjmy obcí je nevyhnutné, aby bolo obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej obstaranie a užívanie nových náhradných nájomných bytov výstavbou alebo kúpou podporené za strany štátu.

V prípade obstarávania vodovodu a kanalizácie ide o ich verejnú časť, keďže v súlade s § 4 zákona 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 bolo aj čistenie 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, preto sa aj toto navrhuje podporovať ako súčasť miestnej komunikácie.

Vzhľadom na zákonom uloženú povinnosť poskytnúť náhradné nájomné bývanie sa navrhuje dotáciu poskytnúť aj na prípojku elektrickej energie a na prípojku plynu.

Vzhľadom na potrebu efektívneho a ekonomického vynakladania štátnych prostriedkov sa navrhujú limitné výšky dotácie na jednotlivé druhy technickej vybavenosti vo vzťahu na jeden obstarávaný nájomný byt.

**K § 5:**

V prípade zabezpečenia obstarania náhradných nájomných bytov výstavbou bude pre tieto stavby potrebné zabezpečiť i pozemky. Výšku dotácie sa navrhuje limitovať na základe počtu obstaraných náhradných nájomných bytov a s tým súvisiaci hmotový typ objektov. Taktiež sa stanovuje maximálna celková plocha obstaraných pozemkov pod objekty s náhradnými nájomnými bytmi vo vzťahu k ploche zastavanej týmito objektmi.

**K § 6:**

Vzhľadom na to, že obstarávanie náhradných nájomných bytov a technickej vybavenosti podmieňujúcej ich užívania schopnosť je financované z verejných finančných zdrojov, zákon upravuje, čo je možné zahrnúť do oprávnených nákladov. 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.

Rast cien stavebných prác a stavebných materiálov a výrobkov si vyžaduje upraviť spôsob prepočtu v zákone stanovených absolútnych limitov. Absolútne limity sa navrhuje prepočítať indexom zmeny cien stavebných prác príslušnej skupiny klasifikácie stavieb zisteným Štatistickým úradom Slovenskej republiky za obdobie I. polroka kalendárneho roka v porovnaní s I. polrokom predchádzajúceho kalendárneho roka.

**K § 7:**

Na základe príslušných ustanovení zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o zmene a doplnení zákona č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov budú obce povinné v zákonom vymedzených prípadoch poskytnúť náhradné nájomné bývanie. Pre zabezpečenie týchto úloh spojených s rozvojom bývania v obci je nevyhnutné, aby bola obec žiadateľom o dotácie. V súlade s § 4 ods. 3 písm. i) zákona 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.

Ustanovenie ďalej stanovuje povinnosti, ktoré musí žiadateľ rešpektovať pri príprave a realizácii obstarania náhradných bytov, ako aj pri výbere budúcich nájomcov takýchto bytov a stanovuje rozsah dokladov, preukazujúcich splnenie podmienok pre poskytnutie dotácie.

Vzhľadom na to, že ide o investovanie verejných finančných zdrojov, je žiaduce, aby bola zabezpečená kvalita realizácie stavby a garancie dodržania technologických procesov a postupov. Podmienkou pre poskytnutie dotácie je preto aj zabezpečenie dohľadu 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.

**K § 8:**

Ustanovenie upravuje postup pri predkladaní žiadostí o dotáciu. Tento postup predpokladá nevyhnutnú spoluúčasť krajských stavebných úradov, ktoré budú preberať žiadosti a overovať ich úplnosť. Žiadosti, ktoré splnia podmienky zákona, spracuje krajský stavebný úrad a následne ich zašle na ministerstvo do výšky stanoveného limitu, pričom bude vychádzať z časového  poradia ich doručenia. Ostatné vyhovujúce žiadosti zostanú v zásobníku pripravených projektov a budú posudzované v nasledujúcom kalendárnom roku. Ministerstvo posudzuje splnenie podmienok zákona u predložených žiadostí a poskytuje dotáciu do výšky limitu prostriedkov schválených v štátnom rozpočte na daný účel.

**K § 9:**

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 strán musí 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. Zmluva musí ďalej na účely kontroly oprávnenosti poskytnutia náhradného nájomného bytu obsahovať menný zoznam nájomcov a členov domácnosti jednotlivých bytov.

**K § 10:**

Správu údajov o poskytnutých dotáciách a jednotlivých žiadateľoch nie je možné zabezpečiť bez vytvorenia informačného systému. Nejde však o vytvorenie nového systému, údaje o dotáciách budú zaradené do jestvujúceho informačného systému, ktorý ministerstvo využíva v súčasnosti pri poskytovaní dotácií na rozvoj bývania podľa súčasne platných predpisov. Ustanovenie zároveň ukladá ministerstvu zverejňovanie zákonom stanovených informácií spôsobom umožňujúcim hromadný prístup.

**K § 11:**

Ustanovenie stanovuje podlahovú plochu pre náhradné nájomné byty v závislosti na ich izbovitosti a taktiež vymedzuje požiadavky na príslušenstvo bytu. Zároveň sa stanovujú požiadavky na niektoré štandardy konštrukcií, materiálov a príslušenstva, ktoré musia náhradné nájomné byty spĺňať.

**K § 12:**

Vzhľadom na skutočnosť, že ide o financovanie z verejných zdrojov, navrhuje sa, aby bolo spracované záverečné technicko-ekonomické hodnotenie stavby. Pre jednotný formálny a vecný obsah takýchto dokumentov sa ministerstvo splnomocňuje na ustanovenie ich obsahu.

**K § 13:**

Vzhľadom na navrhovanú účinnosť zákona k 1.septembru 2011 sa očakáva, že sumy a limity podľa § 3 a 4 budú platiť pre rok 2012 a zároveň sa navrhuje, aby bola úprava týchto súm a limitov podľa § 6 vykonaná prvýkrát k 1. januáru 2013.

**K § 14:**

Navrhuje sa, aby zákon nadobudol účinnosť 1. septembra 2011.

Bratislava, 6. apríl 2011

**Iveta Radičová**

predsedníčka vlády Slovenskej republiky

**Ján Figeľ**

podpredseda vlády a minister dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej

republiky