**Dôvodová správa**

**A. Všeobecná časť**

**I**

Začiatkom deväťdesiatych rokov bol prostredníctvom reštitučných zákonov vrátený súkromný majetok pôvodným vlastníkom, o ktorý prišli v procese znárodňovania za bývalého spoločensko-politického zriadenia. 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. Ustanovením § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka sa právo osobného užívania zmenilo na nájom; 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.

Podľa 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 k bytom 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, vkladali počas doby užívania do bytu nemalú časť vlastných finančných prostriedkov. Aj preto nie sú v súčasnosti schopní, 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 Slovenskej republiky, 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. Príprava zákonného riešenia usporiadania uvedených nájomných vzťahov sa začala už v roku 2005, nadväzne na bod B.7. uznesenia vlády SR č. 636 z 24. augusta 2005, ktoré vláda prijala ku Koncepcii štátnej bytovej politiky do roku 2010. V uvedenom bode uznesenia bolo ministrovi výstavby a regionálneho rozvoja uložené v spolupráci s podpredsedom vlády a ministrom spravodlivosti spracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh zákona, ktorý upraví podmienky nájomných vzťahov v nájomnom bytovom fonde.

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky spolu s Ministerstvom spravodlivosti Slovenskej republiky vypracovali „Návrh zákona o ukončení niektorých nájomných vzťahov a o zmene a doplnení niektorých predpisov“. Tento návrh bol prerokovaný v Hospodárskej a sociálnej rade SR (17. 12. 2007), v Stálej pracovnej komisii Legislatívnej rady vlády SR pre občianske a obchodné právo (21. 1. 2008) a následne aj v Legislatívnej rade vlády SR (5. 2. 2008), ktorá odporučila vláde, po zapracovaní vznesených pripomienok, návrh zákona schváliť. Vláda SR sa návrhom zákona zaoberala na svojom rokovaní dňa 5. 3. 2008, pričom predložený návrh neschválila a uložila ministrovi výstavby a regionálneho rozvoja v spolupráci s ďalšími zainteresovanými ministrami vypracovať nový návrh koncepčného riešenia uvedenej problematiky.

Predložený „Návrh zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov“ je vypracovaný na základe bodu B.4. 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.

Návrh zákona upravuje ukončenie nájomných vzťahov k bytom 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 podmienok presne vymedzených zákonom, uvoľnili prenajaté byty a následne dáva vlastníkom možnosť ponúknuť tieto byty na prenájom za trhové nájomné alebo s nimi nakladať podľa vlastných predstáv. Návrh zákona umožňuje nájomcom požiadať v určenej lehote obec o pridelenie náhradného nájomného bytu s regulovaným nájomným. Ako základné kritérium pre možnosť požiadať o takýto byt sa navrhuje neschopnosť nájomcu riešiť si vlastné bývanie prostredníctvom vlastného bytu, v bytovom resp. rodinnom dome v okrese, kde sa nachádza byt, ktorý má nájomca v nájme alebo svojho majetku. Zároveň sú v návrhu zákona stanovené podmienky, za ktorých obec musí poskytnúť žiadateľovi náhradný nájomný byt a určená je aj veľkostná štruktúra týchto bytov.

V  období do konca roku 2017 sa návrhom zákona prechodne upravuje spôsob jednostranného zvyšovania ceny nájmu v bytoch, v ktorých dostali nájomcovia výpoveď bez udania dôvodu. (Predpokladané zvýšenie ceny nájmu je uvedené v prílohe č. 1 k Dôvodovej správe.)

Na základe bodu B.1. uznesenia vlády SR č. 640/2009 malo Ministerstvo financií SR do 31. decembra 2010 vypracovať a predložiť na rokovanie vlády návrh zákonnej úpravy regulácie cien nájmu bytov vo verejnom nájomnom sektore. Podľa tejto právnej normy (po jej schválení v NR SR) sa mala určovať aj maximálna výška ceny nájmu v náhradných nájomných bytoch zabezpečených zo strany obcí. Uznesením vlády SR č. 670/2010 z 6. októbra 2010 si Ministerstvo financií SR nechalo túto úlohu zrušiť.

Cieľom prijatia predloženého návrhu zákona je vytvoriť legislatívny mechanizmus, ktorý ukončí ingerenciu 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.

1. Za účelom kvantifikácie počtu nájomcov, ktorých sa návrh zákona bude dotýkať sa uskutočnilo, nadväzne na ustanovenie § 4a opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008, ktorým sa mení a dopĺňa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov, v priebehu štvrtého štvrťroka 2008 šetrenie prostredníctvom formulárov uverejnených na internetovej stránke Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR. Podľa získaných informácii možno predpokladať, že riešenie usporiadania nájomných vzťahov k bytom v domoch  súkromných vlastníkov, kde je cena nájmu regulovaná, by sa malo týkať cca 1 000 bytov. (Výsledky zisťovania sú uvedené v prílohe č. 2 k Dôvodovej správe.)

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 nerozhodol.

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 Poľskej republike, 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 k bytom v domoch vo vlastníctve súkromných osôb, kde je doposiaľ cena nájmu regulovaná.

**II**

Návrh zákona je v súlade s Ústavou SR, ústavnými zákonmi SR a s medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná.

**III**

**Doložka zlučiteľnosti**

**právneho predpisu s právom Európskej únie**

1. Predkladateľ právneho predpisu:Vláda Slovenskej republiky.
2. Názov návrhu právneho predpisu:Návrh zákona o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov.
3. Problematika návrhu právneho predpisu:
   1. nie je upravená v práve Európskej únie,
   2. nie je obsiahnutá v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie.

*Vzhľadom na vnútroštátny charakter predpisu je bezpredmetné sa vyjadrovať k bodom 4, 5 a 6.*

**IV**

**Doložka vybraných vplyvov**

1. **Odhad vplyvu na verejné financie:** návrh zákona nebude mať priamy vplyv na rozpočet verejnej správy. Jeho nepriamy vplyv bude aj pozitívny aj negatívny. Na predkladaný návrh zákona bezprostredne vecne i časovo nadväzuje „Návrh zákona o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov“, kde v Doložke vybraných vplyvov - Vplyvy na rozpočet verejnej správy, na zamestnanosť vo verejnej správe a financovanie návrhu je podrobne špecifikovanývplyv na rozpočet verejnej správy.
2. **Odhad vplyvu na podnikateľské prostredie:** návrh zákona nebude mať žiadny vplyv na podnikateľské prostredie.
3. **Odhad sociálnych vplyvov:** návrh zákona nebude mať vplyv na hospodárenie obyvateľstva, sociálnu exklúziu, rovnosť príležitostí, rodovú rovnosť a vplyv na zamestnanosť.
4. **Odhad vplyvov na životné prostredie:** návrh zákona nebude mať vplyv na životné prostredie.
5. **Odhad vplyvov na informatizáciu spoločnosti:** návrh zákona nebude mať vplyv na informatizáciu spoločnosti.

V rámci medzirezortného 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 akceptoval.

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.

1. **Popis a charakteristika návrhu**

**1.1. 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.4. 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 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 rieši spôsob ukončenia niektorých nájomných vzťahov, kde je prenajímateľom súkromná osoba a cena nájmu je doposiaľ regulovaná právnym predpisom; pritom ide predovšetkým o nájomné vzťahy v bytoch v domoch vydaných pri náprave krívd oprávnenej osobe podľa osobitných predpisov.

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.

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

**1.2. 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. Predpoklady vývoja objemu aktivít:**

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

1. **Odhadovaná potreba finančných prostriedkov z rozpočtov obcí na náklady spojené so sťahovaním.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Roky** | | | | | | | | **Spolu** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| **Náklady spojené so sťahovaním (v tis eur)** | - | - | 5,2 | 50,0 | 75,2 | 70,0 | 75,6 | - | **276,0** |

1. **Odhadovaná potreba finančných prostriedkov z rozpočtov obcí na nájomné v prípadoch ak obce nezabezpečia bytovú náhradu v termínoch podľa návrhu zákona.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Roky** | | | | | | | | **Spolu** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| **Náklady na nájomné za jeden rok**  **(v tis eur)** | - | - | - | - | - | - | - | 158,4 | **158,4** |

1. **Príjmy do rozpočtu obcí z pokút štátnych orgánov, iných orgánov a právnických osôb pri neposkytnutí súčinnosti.**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Roky** | | | | | | | | **Spolu** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** | **2017** | **2018** |
| **Prijmi pri neposkytnutí súčinnosti**  **(v tis eur)** | 2,0 | 5,5 | - | - | - | - | - | - | **7,5** |

**Odhadovaná výška nákladov z rozpočtov obcí (náklady na sťahovanie a náklady na nájomné ak obce nezabezpečia v termíne náhradné nájomné byty) predstavuje spolu cca 434,4 tisíc eur.**

**Odhadované príjmy do rozpočtu obcí z pokút pri neposkytnutí súčinnosti predstavujú spolu cca** **7,5 tisíc eur.**

Tabuľka č. 1

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Príjmy (v eurách)** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy** | | | | **poznámka** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2014** |
| **Daňové príjmy (100)1** |  |  |  |  |  |
| **Nedaňové príjmy (200)1** |  |  |  |  |  |
| **220 Administratívne poplatky a iné poplatky a platby** |  |  |  |  |  |
| **222 Pokuty, penále a iné sankcie** |  |  |  |  |  |
| **222 003 Za porušenie predpisov** | **2 000** | **5 500** |  |  |  |
| **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** |  | **2 000** | **5 500** |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

Tabuľka č. 2

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Výdavky (v eurách)** | **Vplyv na rozpočet verejnej správy** | | | | **poznámka** |
| **2011** | **2012** | **2013** | **2013** |
| **Bežné výdavky (600)** |  |  |  | **5 200** |  |
| Mzdy, platy, služobné príjmy a ostatné osobné vyrovnania (610) |  |  |  |  |  |
| Poistné a príspevok do poisťovní (620) |  |  |  |  |  |
| Tovary a služby (630)2 |  |  |  | 5 200 |  |
| 637 Služby |  |  |  | 5 200 |  |
| 637 004 Všeobecné služby |  |  |  | 5 200 |  |
| 637 031 Pokuty a penále |  |  |  |  |  |
| Bežné transfery (640)2 |  |  |  |  |  |
| Splácanie úrokov a ostatné platby súvisiace s úvermi, pôžičkami a NFV (650)2 |  |  |  |  |  |
| **Kapitálové výdavky (700)** |  |  |  | **0** |  |
| Obstarávanie kapitálových aktív (710)2 |  |  |  |  |  |
| Kapitálové transfery (720)2 |  |  |  | 0 |  |
| v tom: 721 003 – kapitálové transfery obciam |  |  |  | 0 |  |
| **Výdavky z transakcií s finančnými aktívami a finančnými pasívami (800)** |  |  |  |  |  |
| **Dopad na výdavky verejnej správy celkom** |  |  |  | 0 |  |
| **z toho výdavky na ŠR** |  |  |  |  |  |
| Bežné výdavky(600) |  |  |  |  |  |
| Mzdy, platy, služobné príjmy a ostatné osobné vyrovnania (610) |  |  |  |  |  |
| Kapitálové výdavky (700) |  |  |  | 0 |  |
| Výdavky z transakcií s finančnými aktívami a finančnými pasívami (800) |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**B. Osobitná časť**

**K § 1:**

Ustanovenie vymedzuje predmet zákona, ktorým sú právne vzťahy pri ukončení niektorých nájomných vzťahov k bytom a  pri poskytovaní bytovej náhrady obcou.

**K § 2:**

Ustanovenie konkretizuje nájomné vzťahy, ktoré vznikli na základe zmeny práva osobného užívania bytu na nájom podľa § 871 ods. 1 a ods. 4 Občianskeho zákonníka.

Odsek 4 § 871 Občianskeho zákonníka sa týka nájmu služobného bytu, avšak ak byt nespĺňal kritériá ustanovené zákonom pre služobné byty, zmenilo sa právo osobného užívania na nájom a je teda potrebné pokryť aj tieto prípady.

V prípade, že v týchto bytoch došlo k zmene v osobe nájomcu z dôvodu jeho úmrtia a následného prechodu nájmu na osoby s ním žijúce v domácnosti podľa Občianskeho zákonníka, prípadne došlo k vzájomnej výmene bytov so súhlasom prenajímateľa a tieto právne vzťahy naďalej trvajú, budú predmetom vysporiadania podľa navrhovaného zákona aj vzťahy, ktoré vznikli prechodom alebo výmenou bytov, u ktorých nájomcovia nemali predchádzajúce právo osobného užívania bytu.

Zákon zužuje svoju pôsobnosť len na také byty, ktoré zároveň boli vydané oprávneným osobám podľa reštitučných zákonov. Dôvodom je, aby sa vysporiadali nájomné vzťahy, ktoré boli založené pred vydaním nehnuteľnosti pôvodným vlastníkom, ktoré aj po zmene vlastníctva bytov naďalej trvajú a ktoré sú chránené zákonom. Nakladanie s predmetom (súkromného) vlastníctva týchto osôb je obmedzené, pretože výška nájomného je stanovená právnym predpisom a zabezpečenie primeranej bytovej náhrady v intenciách Občianskeho zákonníka je za súčasných podmienok na trhu s nájomnými bytmi fakticky veľmi ťažké.

Zákon sa vzťahuje aj na byty, ktoré sa nachádzajú v domoch, ku ktorým bolo určovacou žalobou navrátené oprávnenej osobe vlastníctvo, ktoré sa predtým považovalo za vlastníctvo štátu a následne obce, a v ktorých sa uplatňovalo regulované nájomné.

V odseku 1 písm. a) sa riešia prípady, ak celý dom bol vydaný v reštitúciách oprávnenej osobe, prípadne viacerým oprávneným osobám ako aj domov, kde časť vlastní oprávnená osoba a časť obec. V praxi sú rôzne kombinácie takého spoluvlastníctva, v niektorých prípadoch je väčšinovým vlastníkom obec a reštituent vlastní len menšiu časť nehnuteľnosti, alebo naopak. Tieto podiely sú však ideálne, nie je určené, ktoré byty vlastní reštituent a ktoré obec. Preto nie je možné určiť, ktoré byty by si mohli nájomcovia odkúpiť za regulovanú cenu a ktoré by boli určené do výlučného vlastníctva prenajímateľa, ktorý by nájomcom mohol dať výpoveď bez udania dôvodu. Rozlišovať medzi nájomcami a určovať, ktorí z nich si byt odkúpiť môžu a ktorí nie, by sa nezakladalo na žiadnom reálnom podklade a právom by sa mohli nájomcovia cítiť diskriminovaní. Prevažná časť vrátených domov nie je v spoluvlastníctve obce. Vo väčšine prípadov je celý dom vo vlastníctve oprávnenej osoby alebo jej dedičov, a v týchto domoch bude môcť dať prenajímateľ výpoveď všetkým nájomcom; rovnako sa bude postupovať aj v domoch čiastočne zreštituovaných, ktorých je len malý zlomok z celkového počtu dotknutých domov.

Keďže v súčasnosti nie sú v mnohých prípadoch ukončené súdne spory týkajúce sa bytov, ktoré sú predmetom reštitúcií a preto nie je definitívne známa osoba, ktorá má postavenie prenajímateľa bytu, prípadne súd nerozhodol o určovacích žalobách spochybňujúcich vlastníctvo obce v domoch s regulovaným nájomným, zákon obsahuje osobitný postup aj pre tieto prípady.

Ďalšou skupinou bytov, ktoré spadajú pod pôsobnosť tohto zákona sú byty, ktoré sa stali súčasťou tzv. „veľkej privatizácie“. Nie vždy pri privatizácii štátnych podnikov prešli podnikové byty na obce tak, ako ukladal zákon, ale sa dostali do vlastníctva toho, kto podnik privatizoval. Aj v týchto bytoch je potrebné zabezpečiť ochranu nájomcov.

Do pôsobnosti zákona patria aj byty, kde oprávnená osoba alebo jej dedičia previedli dom s bytmi alebo časť domu inej osobe, teda k účinnosti zákona už nie sú jeho vlastníkmi. Aj keď takýto nový vlastník vstupoval do právneho vzťahu vedomý si pomerov, teda s ťarchou nájomných práv, zákon sleduje v tomto prípade ochranu nájomcov, pretože noví vlastníci často nevolia korektné riešenie pre nich nevýhodných nájomných vzťahov. Pod písm. a) spadajú tie domy, ktoré vlastnia reštituenti ku dňu účinnosti tohto zákona, t. j. aj tí, ktorí si predtým dokúpili časť domu uplatnením predkupného práva podľa zákona č. 182/1993 Z. z. a ich vlastníctvo je riadne zapísané na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností a tiež tie, ktoré iná osoba od reštituentov alebo ich právnych nástupcov odkúpila.

Riešenie sa týka aj bytov v (prevažne) rodinných domoch, v ktorých bolo rozhodnutím bývalých národných výborov zriadené užívacie právo (zväčša bez súhlasu vlastníka) a v ktorých vznikol nájom podľa § 871 ods. 1 a 4 Občianskeho zákonníka a k účinnosti tohto zákona trvá.

V odseku 3 je upravený rozsah osobnej pôsobnosti zákona. Zákon upresňuje, že byt môže byť aj v spoločnom nájme viacerých osôb a preto tam, kde sa použije slovo nájomca, budú mať rovnaké práva a povinnosti aj spoloční nájomcovia.

Spoločne posudzované osoby sú rozdelené do dvoch skupín. V prvej skupine je okruh blízkych príbuzných, ktorí v čase účinnosti zákona bývajú s nájomcom v spoločnej domácnosti v jednom byte a nemajú vo vlastníctve ani v nájme iný byt. V druhej skupine je širší okruh osôb ako napr. druh a družka, prípadne iné osoby, ktoré sú odkázané výživou na nájomcu, avšak musia spĺňať podmienku, že s nájomcom žijú po dobu troch rokov a nemajú vlastný byt ani iný byt v nájme. Iný byt v nájme je akýkoľvek nájom, aj na dobu určitú, keďže ak by mala spoločne posudzovaná osoba v nájme iný byt, nespĺňala by podmienku spoločnej domácnosti s nájomcom v jednom byte.

**K § 3:**

Zákon umožní prenajímateľom bytov, ktoré sú predmetom tohto zákona, vypovedať nájom bez udania dôvodu. Keďže sa navrhuje účinnosť zákona od 1. septembra 2011, lehota na podanie výpovede prenajímateľom, ktorého vlastnícke právo nie je predmetom súdneho konania, bude trvať 4 mesiace do 31. decembra 2011. Bez ohľadu na to, či bola výpoveď podaná v prvý deň lehoty alebo v posledný deň tejto lehoty, výpovedná lehota uplynie 31. decembra 2012. Nájomcovia, ktorí sú v materiálnej bytovej núdzi, budú môcť podať žiadosť o pridelenie bytovej náhrady podľa § 7 obci do 30. júna 2012. Keďže môže ísť aj o osoby staršie či zdravotne postihnuté, ktoré nemusia byť dostatočne informované a vedomé si svojich práv, zákon ustanovuje povinnosť prenajímateľovi doručiť kópiu výpovede aj obci, čo bude slúžiť k tomu, aby obec mohla usmerniť také osoby a prípadne ich upozorniť na možnosť podať žiadosť o bytovú náhradu. Osoby, ktoré nebudú rozhodnutím obce zapísané do zoznamu žiadateľov z dôvodu nesplnenia podmienok materiálnej bytovej núdze podľa tohto zákona, si budú musieť zabezpečiť vlastné bývanie sami a ich nájomný vzťah zanikne uplynutím výpovednej lehoty, t. j. 31. decembra 2012.

Ak prebieha súdne konanie o vydanie nehnuteľnosti podľa reštitučných zákonov a právoplatné rozhodnutie súdu nariadi vydanie veci oprávnenej osobe, prípadne ak prebieha súdne konanie o určenie vlastníctva k nehnuteľnosti, kde kataster nehnuteľností viedol ako vlastníka na liste vlastníctva obec a z tohto dôvodu sa uplatňovalo pri nájomnom vzťahu regulované nájomné, oprávnená osoba bude môcť dodatočne v lehote dvoch mesiacov od právoplatnosti rozhodnutia súdu o vydaní nehnuteľnosti vypovedať nájom bez uvedenia dôvodu. Výpovedná lehota bude 6 mesiacov a nájomca v materiálnej bytovej núdzi bude môcť požiadať obec podľa § 7 o zabezpečenie bytovej náhrady do 2 mesiacov od doručenia výpovede.

V odseku 3 sa rieši prípad, ak nie je zrejmé, ktorá osoba je v postavení nájomcu z dôvodu prebiehajúceho konania o prechode nájmu bytu alebo výmeny bytu. Prenajímateľ by totižto mohol dať výpoveď z nájmu bytu nesprávnej osobe a nestihol by tak zákonom dovolenú výnimku dať výpoveď bez udania dôvodu, ak by sa dodatočne zistilo, že súčasný nájomca postavenie nájomcu nemal.

Odsek 4 umožňuje prenajímateľovi indikovať nájomcovi a obci, že po skončení súdneho sporu mieni ukončiť  nájomný vzťah. Obec sa bude môcť pripraviť a podľa § 12 ods. 2 písm. a) zabezpečiť bytovú náhradu do 1 roka. Ak túto možnosť prenajímateľ nevyužije, obec bude vedieť zabezpečiť bytovú náhradu do dvoch rokov (§ 12 ods. 2 písm. b). Úradné potvrdenie zo súdneho spisu sa vydáva podľa § 64 vyhlášky Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 543/2005 Z. z. o Spravovacom a kancelárskom poriadku pre okresné súdy, krajské súdy, Špeciálny súd a vojenské súdy.

Odsek 4 a 5 ustanovuje prenajímateľovi povinnosť, aby priložil doklad o tom, že ide o byt uvedený v § 2 ods. 1. Takýmto dokladom môže byť rozhodnutie súdu, ktorý konal vo veci úspešne uplatneného reštitučného nároku a v prípade, ak nehnuteľnosť bola vydaná na základe výzvy oprávnenej osoby, bližšie podrobnosti o doklade upravuje príslušný reštitučný zákon. Napr. podľa § 6 zákona č. 403/1990 Zb. je dokladom potvrdenie okresného národného výboru o odňatí veci, alebo o znárodnení. Tieto doklady môžu byť v zmysle uvedeného zákona nahradené iným vierohodným dokladom napr. výpisom z pozemkovej knihy a pod.

Veľmi dôležité je ustanovenie v odseku 6, ktorého obdobné znenie sa nachádza aj v Občianskom zákonníku a podľa ktorého nájomca, ktorý sa nachádza v materiálnej bytovej núdzi, požiadal o zabezpečenie bytovej náhrady a bol zapísaný obcou do zoznamu žiadateľov, teda s nárokom na bytovú náhradu, nemá povinnosť sa z bytu vysťahovať, kým s ním obec neuzavrie nájomnú zmluvu a kým mu neposkytne bytovú náhradu. Nájomca však v takom prípade je povinný aj naďalej riadne uhrádzať nájomné až do poskytnutia bytovej náhrady, resp. do vypratania bytu podľa § 2 ods. 1. Aj keď nájomný vzťah skončil uplynutím výpovednej lehoty, platí fikcia existencie nájomného vzťahu. Zabezpečenie bytovej náhrady je zákonom časovo vymedzené v § 12. V prípade, že by sa tento termín nedodržal, zákon obsahuje preventívno-sankčné opatrenia z dôvodu ochrany prenajímateľa v § 12 ods. 4 návrhu zákona.

**K § 4:**

V tomto ustanovení sa bližšie upravuje jednostranné zvyšovanie ceny nájmu zo strany prenajímateľa pri  bytoch uvedených v § 2 ods. 1 v prechodnom období, t. j. do poskytnutia bytovej náhrady obcou, pričom prenajímateľ a nájomca sa môžu dohodnúť aj na inej vzájomne akceptovateľnej výške ceny nájmu. Úprava cien nájmu – ročné zvýšenie o 20% z hodnoty nájomného vypočítaného a plateného v predchádzajúcom roku - je rozložená do piatich rokov, t. j. do roku 2015, kedy mesačné nájomné dosiahne približne hodnotu jednej dvanástiny z 5% obstarávacej ceny bytu (príloha č. 1 k dôvodovej správe) podobne ako v § 2 ods. 1 opatrenia Ministerstva financií SR z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov.

Oznámenie o jednostrannom zvýšení nájomného musí mať vždy písomnú formu a prenajímateľ ho musí nájomcovi doručiť do vlastných rúk. Oznámenie musí obsahovať zdôvodnenie o tom, že výška nájomného bola určená v súlade so zákonom, aby si nájomca mohol výpočet zvýšeného nájomného prekontrolovať. V prípade spoločného nájmu bytu i v prípade spoločného nájmu bytu manželmi sa odporúča doručovať oznámenie o zvýšení nájomného všetkým nájomcom i obom manželom.

Povinnosť platiť zvýšené nájomné vznikne nájomcovi tým dňom, ktorý bude uvedený v oznámení o zvýšení nájomného. Najskôr sa tak môže stať prvý deň mesiaca, ktorý nasleduje po uplynutí troch mesiacov od doručenia oznámenia nájomcovi. Táto trojmesačná lehota sa poskytuje nájomcovi na zoznámenie sa s výškou jednostranného zvýšenia nájomného, jeho prekontrolovanie a v prípade nesúhlasu s takýmto zvýšením na podanie žaloby súdu. Keď sa nájomca obráti na súd so žalobou na určenie neplatnosti zvýšenia nájomného, nemôže prenajímateľ až do právoplatného rozhodnutia súdu nájomné zvýšiť. O tom, že sa nájomca obrátil vo veci na súd, bude prenajímateľ oboznámený súdom (ak ho o tom vopred neinformoval sám nájomca).

**K § 5:**

Odsek 1 upravuje, že právo na priznanie nároku na bytovú náhradu má len nájomca bytu podľa § 2 ods. 1, ktorý riadne podal žiadosť o poskytnutie bytovej náhrady a ktorý spĺňa podmienky materiálnej bytovej núdze.

Odsek 2 definuje pojem materiálna bytová núdza. Rozumie sa ňou stav, keď nájomca a spoločne posudzované osoby nemajú vlastný byt a hodnota ich nehnuteľného a hnuteľného majetku spolu je nižšia ako je úroveň trhovej ceny bytu, ktorý spĺňa podmienky bytovej náhrady uvedenej v § 5 ods. 6 v mieste a čase vzniku nároku na jeho pridelenie. Hodnota trhovej ceny bytu sa opiera o údaje Národnej banky Slovenska uvádzané pravidelne štvrťročne podľa krajov na webovej stránke tejto banky.

V odseku 3 je vysvetlené, čo sa na účely zákona považuje za vlastný byt. Je ním, podľa tohto ustanovenia byt, ktorý má nájomca vo výlučnom vlastníctve alebo spoločne posudzované osoby vo výlučnom vlastníctve. Ak by mali tieto osoby byt v podielovom spoluvlastníctve s tretími osobami, teda nie v spoluvlastníctve navzájom (napr. zdedili podiel na dome, prípadne sú spoluvlastníkmi iného bytu), nepovažovalo by sa to za vlastný byt, ale tieto majetkové podiely by sa zohľadnili pri posudzovaní nehnuteľného majetku, z ktorého by si mal nájomca zabezpečiť vlastné bývanie. Výnimkou je byt nájomcu alebo spoločne posudzovanej osoby v prípade, ak aj výlučne vlastnia takýto byt, avšak nemohli by ho samostatne užívať, keďže ich dlhodobo užívajú iné osoby z dôvodu práva doživotného užívania bytu alebo z dôvodu existencie nájomných práv na dobu neurčitú alebo na dobu určitú. Nájomca alebo spoločne posudzované osoby môžu mať aj nehnuteľnosti v podielovom spoluvlastníctve, avšak táto nehnuteľnosť sa bude považovať za vlastný byt len vtedy, ak by podiely v danej nehnuteľnosti vlastnili spolu nájomca a spoločne posudzované osoby.

Zároveň sa za vlastný byt v bytovom dome alebo rodinnom dome považuje len taký byt, ktorý sa nachádza v katastrálnom území obce alebo v územnom obvode okresu, v ktorom je byt uvedený v § 2 ods. 1 a ktorý má nájomca v nájme. V meste Bratislava iba ak sa nachádza v katastrálnom území tohto mesta a to isté platí aj pre mesto Košice.

Za vlastný byt sa nepovažuje byt, v ktorom bolo dohodnuté podielové spoluvlastníctvo s inými osobami, vecné bremeno doživotného užívania inými osobami alebo nájom najmenej šesť mesiacov pred nadobudnutím účinnosti zákona a nájom na dobu určitú zanikne najskôr 31. decembra 2017. Zámerom je predísť špekuláciám, ktoré by tesne pred účinnosťou zákona smerovali k vzniku právnych vzťahov vyvolávajúcich zdanie materiálnej bytovej núdze.

Odsek 4 upravuje, že bytová náhrada sa musí poskytnúť v tej istej obci ako je byt, ktorý sa má vypratať. Použitý bol najvšeobecnejší pojem obec, tak ako ho pozná Ústava SR, bez ohľadu na to, či má obec viac katastrálnych území, či je vyhlásená za mesto alebo je mestom zo zákona. To znamená, že bytová náhrada môže byť zabezpečená aj v inej mestskej časti, než kde sa nachádza byt, ktorý má byť vyprataný. Zákon umožňuje dohodu nájomcu s inou obcou, ak má nájomca záujem bývať v inej obci, než v obci, v ktorej sa nachádza byt, ktorý má vypratať a iná obec bude môcť zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu. Obec, ktorá poskytne bytovú náhradu je povinná oboznámiť o tom obec na ktorej území sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať, aby sa nestalo, že nájomca dostane náhradný byt v obidvoch obciach.

Veľkosť bytu, čo do počtu izieb v byte, sa určuje v odseku 6.

Podrobné vymedzenie charakteristík náhradných nájomných bytov upravuje osobitný právny predpis.

Nájomný vzťah v náhradnom byte zabezpečený obcou z verejných prostriedkov štátu musí byť uzavretý na dobu neurčitú, s predkupným právom v prospech nájomcu, aby takýto nájomca mal možnosť odkúpiť poskytnutý náhradný byt podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Za jeden vypratávaný byt bude poskytnutá len jedna bytová náhrada. Týmto opatrením sa má zabrániť špekulatívnemu prihlasovaniu viacerých osôb do spoločnej domácnosti nájomcu.

**K § 6:**

Žiadateľom o bytovú náhradu môže byť len nájomca (spoloční nájomcovia), ktorý sa nachádza v materiálnej bytovej núdzi tak, ako je definované v § 5, t. j. ktorí nemajú vlastný byt a ktorí si ani so spoločne posudzovanými osobami sami nedokážu obstarať vlastný byt. V žiadosti je nájomca povinný uviesť aj spoločne posudzované osoby, keďže ich právo na bývanie v byte, ktorý má byť vyprataný si tieto osoby odvodzujú od nájomcu. V prvom rade sa bude skúmať, či nájomca a spoločne posudzované osoby nemajú vlastný byt, ktorý spĺňa podmienky podľa § 5. Ak nemajú vlastný byt, bude sa posudzovať ich hnuteľný a nehnuteľný majetok.

Zákon v odseku 2 presne špecifikuje čo patrí do nehnuteľného majetku a hnuteľného majetku, ktorý nájomca a spoločne posudzované osoby uvedú v deklarácii majetku. Nájomca a spoločne posudzované osoby deklarujú hnuteľný majetok len vtedy, ak jeho súhrnná hodnota u každého z nich je vyššia ako 20 000 €. Deklaráciou majetku nájomcu a spoločne posudzovaných osôb je súpis majetku (nehnuteľného a hnuteľného), vrátane uvedenia všeobecnej ceny tohto majetku.

Žiadateľ má podľa tohto ustanovenia povinnosť ku dňu podania žiadosti deklarovať svoj majetok a majetok spoločne posudzovaných osôb. Uvedie všeobecnú cenu majetku podľa vyhlášky Ministerstva spravodlivosti SR č. 492/2004 Z. z. o ustanovení všeobecnej hodnoty majetku v znení neskorších predpisov. Povinnosť deklarovať majetok sa stanovuje až do právoplatnosti rozhodnutia o priznaní nároku na náhradný byt. Žiadateľ má povinnosť deklarovať majetok aj po podaní žiadosti ak nadobudne vlastný byt alebo majetok v rozsahu podliehajúcom deklarácii. Túto povinnosť má aj vtedy, ak sa rovnako zmenili aj pomery spoločne posudzovaných osôb.

Aby nedochádzalo k špekulatívnym konaniam len z dôvodu prijatia tohto zákona, nebude sa prihliadať na prípady, ak bol byt vo výlučnom vlastníctve nájomcu alebo spoločne posudzovanej osoby a táto previedla časť bytu inej osobe od momentu vyhlásenia tohto zákona v Zbierke zákonov SR, ani na zriadené vecné bremená a nájomné práva dlhodobého charakteru, v dôsledku ktorých by nemohol nájomca byt samostatne užívať. Nebude sa prihliadať ani na zmenšenie majetku žiadateľa a spoločne posudzovaných osôb právnym úkonom, ktorým nezískali primerané protiplnenie (darovanie, predaj za nízku cenu, ktorá nie je obvyklá a pod.).

**K § 7:**

Odseky 1, 3 a 4 § 7 ustanovujú časové vymedzenie, v ktorom má nájomca, ktorý je v materiálnej bytovej núdzi, požiadať o zabezpečenie bytovej náhrady. Dôsledkom nepodania žiadosti je, že jeho nárok na bytovú náhradu zaniká.

Odsek 3 § 7 je výnimkou z odseku 1, pretože žiadateľ, ktorý je nájomcom bytu, ktorého vlastníctvo je predmetom súdneho sporu, môže dostať výpoveď z nájmu bytu zo strany prenajímateľa až po súdnom určení oprávnenej osoby, ktorá môže s bytom disponovať, teda podať výpoveď.

V prípadoch, keď je prenajímateľ známy, ale vedie sa súdne konanie týkajúce sa výmeny alebo prechodu nájmu bytu, teda sú spory ohľadne osoby nájomcu, navrhuje sa, aby žiadosť o náhradný byt podala aj osoba, ktorá byt obýva. Po skončení súdneho konania má skutočný nájomca, ktorý sa nachádza v materiálnej bytovej núdzi, teda ktorého označuje zákon v § 5 ods. 1 ako žiadateľa, povinnosť podať žiadosť o zabezpečenie bytovej náhrady do 2 mesiacov v prípade, že sa prenajímateľ rozhodne dať mu výpoveď z nájmu bytu postupom, ktorý mu zákon umožňuje.

Odsek 5 § 7 nadväzuje na § 5 ods. 4 a  predstavuje výnimku z miestnej príslušnosti obce určovanú všeobecne podľa miesta, kde sa nachádza nájomný byt, ktorý sa má vypratať.

**K § 8:**

V odsekoch 1 a 2 je uvedené, aké údaje má obsahovať predbežná žiadosť a žiadosť a aké doklady je potrebné k obidvom žiadostiam doložiť. Žiadateľ má podľa odseku 4 povinnosť doplniť údaje a podklady ak ho o to obec požiada, pričom lehota určená obcou nesmie byť kratšia ako pätnásť dní, aby mal žiadateľ dostatok času zabezpečiť si potrebné podklady. Pri spracovaní údajov (osobných údajov) je potrebné, aby obec dodržiavala jednotlivé ustanovenia zákona o ochrane osobných údajov.

**K § 9**

Odsek 1 precizuje moment začatia konania o nároku na poskytnutie bytovej náhrady. Je ním podanie žiadosti o bytovú náhradu, nie podanie predbežnej žiadosti.

Odsek 2 upravuje, že účastníkom konania je žiadateľ.

Obec bude v správnom konaní môcť skúmať, či údaje, ktoré žiadateľ uviedol v žiadosti a v deklarácii majetku sú úplné a pravdivé. Cieľom skúmania údajov je predovšetkým zistenie, či žiadateľ je v materiálnej bytovej núdzi.

Aj keď sa na konanie upravené v zákone vzťahuje správny poriadok, ustanovenie odseku 4 obsahuje výnimku. Obec má na vydanie rozhodnutia o priznaní alebo nepriznaní nároku na poskytnutie bytovej náhrady 90 dní.

Odsek 6 upravuje, v prípade podania opravného prostriedku proti rozhodnutiu obce, že o opravnom prostriedku rozhoduje súd.

**K § 10:**

Ak sa podľa dokladov o majetkovej situácii, ktoré žiadateľ oznamuje až do poskytnutia bytovej náhrady, zlepšila situácia žiadateľa a osôb s ním žijúcich v spoločnej domácnosti natoľko, že je zrejmé, že by si žiadateľ bol schopný zabezpečiť bývanie z vlastných finančných prostriedkov, obec môže žiadateľa vyzvať, aby žiadosť doplnil.

Ak sú údaje poskytnuté zo strany žiadateľa nepravdivé, alebo neúplné, obec žiadateľa zo zoznamu vyškrtne. Rovnako obec žiadateľa vyškrtne, ak sa zmenila finančná situácia žiadateľa a žiadateľ o tom obci neposkytne potrebné údaje.

Žiadateľ po priznaní nároku na bytovú náhradu môže odmietnuť obcou ponúkaný byt z dôvodov a za podmienok, ktoré sú obsiahnuté v odseku 4.

**K § 11:**

Orgány verejnej moci a právnické osoby, ktoré z úradnej moci alebo ako predmet svojej činnosti vedú evidenciu fyzických osôb a ich majetku, sú povinné na písomnú žiadosť obce poskytnúť žiadané údaje. Právnickým osobám v prípade nesplnenia uvedenej povinnosti, môže obec uložiť poriadkovú pokutu.

Obec, ktorá eviduje žiadateľov o bytovú náhradu má podľa odseku 3 nielen nárok na finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu na obstaranie náhradných nájomných bytov, ale aj na obstaranie pozemkov a na infraštruktúru spojenú s výstavbou bytov, ktoré budú bytovými náhradami.

**K § 12:**

Ustanovuje sa povinnosť obce poskytnúť bytovú náhradu za podmienok ustanovených týmto zákonom. Obec by mala postupne zabezpečovať bytové náhrady počas takmer 6 a polročného obdobia, t.j. do konca roku 2017. Ak však prebieha súdne konanie uvedené v odseku 2, ktoré bude právoplatne skončené pred rokom 2017, napr. hneď po nadobudnutí účinnosti tohto zákona, obec bude mať povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu v rovnakej lehote ako sa uvádza v odseku 1, t. j. do 31. decembra 2017. Ak sa súdne konanie skončí po roku 2017, zabezpečenie bytovej náhrady bude záležať od toho, či prenajímateľ oznámil obci svoj úmysel vypovedať nájom v dostatočnom predstihu podľa § 3 ods. 4. V tom prípade obec zabezpečí bytovú náhradu do 1 roka. Ak však túto možnosť podľa § 3 ods. 4 prenajímateľ nevyužil, obec bude potrebovať dlhšiu lehotu na splnenie si povinnosti, zákon v tomto prípade ustanovuje lehotu dvoch rokov.

Na zabezpečenie tejto povinnosti štát vytvorí podporné opatrenia finančného charakteru. Ak by obec aj napriek vytvoreným podmienkam nevyužila všetky možnosti zabezpečiť bytovú náhradu v zákonom stanovených termínoch, na dočasnú kompenzáciu strát vlastníkov bytov sa ustanovuje mechanizmus, podľa ktorého bude obec okrem nájomcu, ktorý bude platiť prenajímateľovi z dôvodu fikcie existencie nájmu bytu aj naďalej nájomné, platiť každý mesiac prenajímateľovi sumu, ktorá predstavuje polovicu sumy nájomného vypočítaného podľa § 4 ods. 1.

**K § 13**

Ustanovenie upravuje niektoré náležitosti nájomnej zmluvy, ktorú obec uzavrie so žiadateľom v prípade, že žiadateľ je v materiálnej bytovej núdzi a bol mu v konaní o priznaní nároku na poskytnutie bytovej náhrady tento nárok obcou priznaný. Obec smie uzavrieť nájomnú zmluvu so žiadateľom najskôr po nadobudnutí právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia na budovu, v ktorej sa má poskytnúť bytová náhrada. Pred uzavretím nájomnej zmluvy má žiadateľ právo na prehliadku bytovej náhrady. Nájomnú zmluvu obec so žiadateľom uzatvára na dobu neurčitú.

**K § 14:**

Ak zanikol nájom, ktorý bol založený nájomnou zmluvou podľa § 13, podmienky ďalšieho nájmu bytových náhrad podľa § 5 ods. 4 musia byť v súlade s ustanoveniami s osobitným predpisom. V tomto prípade so zákonom č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní.

**K § 15 a 16**

Upravujú sa spoločné a splnomocňovacie ustanovenia.

**K Čl. II.**

Určovanie ceny nájmu bytov sa vyznačuje špecifickými znakmi, a preto sa na rozdiel od mechanizmu regulovania cien podľa zákona o cenách prostredníctvom cenových orgánov a ich rozhodnutí upravuje osobitne, v zmysle splnomocňovacieho ustanovenia § 696 Občianskeho zákonníka a zároveň sa legislatívno-technickou úpravou odstraňuje duplicitná úprava.

**K Čl. III.**

V Čl. III. sa navrhuje deň účinnosti zákona 1. septembra 2011.

Bratislava 6. apríla 2011

Iveta Radičová

predsedníčka vlády Slovenskej republiky

Ján Figeľ

1. podpredseda vlády

a minister dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR