**Dôvodová správa**

**A. Všeobecná časť**

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v snahe vytvoriť právny rámec pre privatizáciu bytového fondu založil kontraktačnú povinnosť vybraných právnických osôb (napr. štátu a obce) voči nájomcom bytov a ateliérov nachádzajúcich sa v bytových domoch. Povinné osoby sú zaviazané za podmienok stanovených zákonom previesť byt (ateliér) do vlastníctva jeho nájomcu za regulovanú cenu, ktorá je zlomkom jeho hodnoty trhovej. Algoritmus výpočtu ceny za 1 m2 podlahovej plochy je obsiahnutý v § 18 ods. 1 až 4, ktorý podrobne upravuje sumy, o ktoré je potrebné obligatórne znížiť obstarávaciu cenu.

Do vlastníctva povinných osôb, najmä obcí, však prešli nielen bytové domy v celosti, kde postup pri výpočte kúpnej ceny nepredstavuje problém, ale aj spoluvlastnícke podiely k takýmto domom. Uvedený právny stav nastal buď vydaním spoluvlastníckeho podielu v zmysle reštitučných predpisov, alebo tým, že právny predchodca – štát – nadobudol len časť nehnuteľnosti, časť zostala pôvodným vlastníkom a následne sa stala predmetom dedenia alebo inou formou prevodu či prechodu sa stala majetkom súčasných spoluvlastníkov. Tieto tzv. podielové domy sú zdrojom problémov vyplývajúcich jednak z požiadaviek nájomníkov na predaj bytov do ich osobného vlastníctva a jednak z požiadaviek podielových spoluvlastníkov, ktorým skutočnosť, že druhým podielovým spoluvlastníkom je obec, prináša obmedzenia v možnosti ekonomicky nehnuteľnosť využívať. Vzhľadom na zákonnú právnu úpravu, podľa ktorej od nikoho nemožno spravodlivo požadovať, aby zotrvával v podielovom spoluvlastníctve proti svojej vôli, je potrebné podielové spoluvlastníctvo vysporiadať niektorým z právom aprobovaných spôsobov. Prednostné právo podielového spoluvlastníka pred nárokom nájomcu na odkúpenie bytu zakladá priamo ustanovenie § 16 zákona č. 182/1993 Z. z., ktoré v odseku 1 stanovuje, že byt, ktorého nájomcom je fyzická osoba, môže vlastník domu previesť do vlastníctva len tomuto nájomcovi, ak nie je nájom bytu dohodnutý na určitý čas. Týmto ustanovením nie je dotknuté predkupné právo spoluvlastníka domu.

Podieloví spoluvlastníci najčastejšie požadujú zjednotenie vlastníckeho práva či už predajom svojho spoluvlastníckeho podielu, alebo kúpou spoluvlastníckeho podielu obce. Predaj spoluvlastníckeho podielu obce spoluvlastníkovi je napriek ekonomickému efektu problematický, keďže dom vo výlučnom vlastníctve inej ako povinnej osoby nespadá pod režim zákona č. 182/1993 Z. z., a teda zaniká možnosť nájomcov odkúpiť si byty nachádzajúce sa v ňom za regulovanú cenu. Kúpa spoluvlastníckeho podielu druhého podielového spoluvlastníka (podielových spoluvlastníkov) je rovnako problematická, nakoľko kúpna cena sa stanovuje znaleckými posudkami odrážajúcimi trhovú hodnotu nehnuteľnosti, ktorá je pri nehnuteľnostiach – bytových domoch - značná (podľa lokality, veľkosti a stavu sa môže pohybovať aj v státisícoch eur). Obce vo svojich rozpočtoch s takýmito výdavkami nepočítajú, navyše sú limitované zákonom, ktorý ich zaväzuje vynakladať svoje prostriedky efektívne. Súčasná právna úprava neobsahuje legálnu možnosť preniesť náklady na získanie spoluvlastníckeho podielu na nehnuteľnosti na jednotlivých nadobúdateľov bytov, aby mohla obec spôsobom, ktorý bude mať na jej rozpočet v konečnom dôsledku neutrálny dopad vytvoriť priestor na prevod bytov tak, že podiel, ktorý bol v jej vlastníctve a ktorý nadobudla ex lege prevedie za cenu regulovanú, a podiel, ktorý odplatne nadobudla za cenu vynaloženú. Naopak, ak sa obec stane výlučným vlastníkom domu, je povinná previesť byty za regulovanú cenu, pričom do obstarávacej ceny je možné zahrnúť cenu vynaloženú na nadobudnutie spoluvlastníckeho podielu, avšak takto vypočítaná základná cena následne podlieha povinným zrážkam ustanoveným v § 18 ods. 1 až 4 zákona, ktoré môžu v niektorých prípadoch predstavovať aj viac ako 80 %.

Predložený návrh zákona nebude mať dopad na verejné financie, rozpočty obcí a vyšších územných celkov a nemá negatívny vplyv na životné prostredie, na zamestnanosť, podnikateľské prostredie a informatizáciu spoločnosti.

Predložený návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky a s medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná.

**B. Osobitná časť**

**Čl. I.**

Vzhľadom na skutočnosť, že zákon možnosť vylúčiť povinné zrážky dosiaľ pripúšťa len pri bytoch, ktoré povinná osoba nadobudne na základe zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome s vlastníkom domu alebo s právnickou osobou, ktorá má právo hospodárenia k domu, s vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru uzatvorenej podľa zákona č. 182/1993 Z. z., navrhuje sa upraviť ustanovenie § 18 ods. 5 tak, aby tento postup bol umožnený aj pri spoluvlastníckych podieloch nadobudnutých na základe kúpnej zmluvy uzatvorenej podľa príslušných ustanovení Občianskeho zákonníka za účelom zjednotenia vlastníckeho práva k nehnuteľnosti a následného predaja bytov. Takáto právna úprava by povinným osobám umožnila pružnejšie reagovať na síce protichodné, ale legitímne požiadavky podielových spoluvlastníkov a nájomcov bytov a poskytla by väčší priestor na mimosúdne vysporiadanie podielového spoluvlastníctva, čím by odľahčila ich rozpočty o náklady súvisiace so súdnymi konaniami.

**Čl. II.**

Vzhľadom na trvanie legislatívneho procesu sa navrhuje účinnosť zákona od 1. marca 2012.