**Dôvodová správa**

**A. Všeobecná časť**

Národná rada Slovenskej republiky schválila dňa 7. júla 2011 zákon o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných vzťahov k bytom a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“). V Zbierke zákonov Slovenskej republiky bol vyhlásený pod číslom 260/2011 a účinnosť nadobudol 15. septembra 2011.

Podľa dôvodovej správy k návrhu zákona cieľom prijatia predloženého návrhu zákona bolo 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 z nájmu bytu bez uvedenia dôvodu zabezpečiť bez pomoci náhradné bývanie, dal 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 Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Predložený návrh na zmenu a doplnenie zákona v navrhnutých štyroch bodoch upravuje tie ustanovenia zákona, ktoré spresňujú a upravujú práva nájomcu a predlžujú niektoré lehoty upravené v zákone.

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

**Doložka zlučiteľnosti**

**právneho predpisu s právom Európskej únie**

1. Navrhovateľ zákona:poslanec Národnej rady Slovenskej republiky.
2. Názov návrhu zákona:Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 260/2011 Z. z. o  končení 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.

**Doložka vybraných vplyvov**

1. **Odhad vplyvu na verejné financie:** návrh zákona nebude mať priamy vplyv 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.

**B. Osobitná časť**

K čl. I

K bodu 1

Podľa § 3 ods. 6 zákona nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu, nie je povinný sa vysťahovať z bytu a byt vypratať, kým mu obec neposkytne bytovú náhradu podľa § 5 ods. 4. Na práva a povinnosti nájomcu podľa prvej vety sa vzťahujú príslušné ustanovenia Občianskeho zákonníka.

Súčasné znenie zákona vlastne znamená, že ak do uplynutia 12 mesačnej výpovednej lehoty nájomca nebude mať k dispozícii právoplatné rozhodnutie o priznaní nároku, stráca právo v byte zotrvať do poskytnutia bytovej náhrady. Záleží len na prenajímateľovi, či nájomcov v byte za stanovených podmienok ponechá alebo sa bude zákonnými spôsobmi dožadovať jeho vypratania. Z dôvodov uvedených nižšie v súčasnosti nevedia obce zabezpečiť, aby každý zo žiadateľov do uplynutia výpovednej lehoty mal právoplatné rozhodnutie.

Niektoré rozhodnutia totiž závisia od posúdenia predbežnej otázky iným orgánom (napríklad súdom), niektorí nájomcovia si síce uplatnia nárok v rámci zákonnej lehoty, ale niekoľko mesiacov po podaní výpovede, pričom niektoré žiadosti vyžadujú zložité prešetrovanie a o niektorých bude v preskúmavacom konaní rozhodovať súd. Všetky tieto situácie pritom budú mať spoločného menovateľa, a to zánik zákonného nároku zotrvať v dotknutom byte až do pridelenia bytovej náhrady. Situácia, že výpovedná lehota uplynie bez rozhodnutia o priznaní, prípadne nepriznaní nároku na poskytnutie bytovej náhrady, môže nastať nielen v dôsledku nekonania obce, ale aj v dôsledku iných okolností, ktoré môžu byť aj na strane nájomcu. Dôsledky tejto situácie a zodpovednosť za ňu bude však v plnom rozsahu prenesená na obce a teoreticky možno rátať aj so vznikom občianskoprávnej zodpovednosti za vzniknutú situáciu a povinnosti uhradiť vzniknuté škody.

Z uvedených dôvodov je potrebné, aby prvá veta § 3 ods. 6 zákona bola upravená v znení „Nájomca, ktorý má nárok na bytovú náhradu a nájomca, o ktorého nároku nebolo právoplatne rozhodnuté, nie sú povinní sa vysťahovať z bytu a byt vypratať, kým im obec neposkytne bytovú náhradu podľa § 5 ods. 4.“.

K bodu 2

Do 31. marca 2012 mali prenajímatelia bytov, na ktoré sa vzťahuje vecná pôsobnosť zákona, možnosť vypovedať nájom bytu. V praxi sa ukazuje, že pre krátkosť lehoty nie všetci prenajímatelia bytov ju využili, a to z rôznych dôvodov, preto je potrebné túto lehotu predĺžiť. Nakoľko lehota pre prenajímateľov bytov uplynula 31. marca 2012, nenavrhuje sa jej predĺženie v § 3 ods. 1 zákona, ale navrhuje sa nová úprava (§ 3a), ktorá umožní prenajímateľom bytov vypovedať nájom bytu ešte aj v čase od účinnosti novely zákona do 31. decembra 2012.

Zároveň sa dopĺňa aj nová možnosť nájomcu podať v lehote do 31. decembra 2012 výpoveď nájmu bytu, ak tak neurobil prenajímateľ. Cieľom je predísť situáciám, aby v dôsledku nekonania prenajímateľa nestratil nájomca možnosť uchádzať sa o bytovú náhradu. Týmto doplneným ustanovením chráni zákon nájomcu, ktorý nemohol a nemôže ovplyvniť prenajímateľa, aby mu dal výpoveď a on mal možnosť získať bytovú náhradu a dáva mu možnosť, aby sa aj sám mohol rozhodnúť dať výpoveď a pritom získať bytovú náhradu.

K bodu 3

Podľa § 5 ods. 1 zákona, ak sa nájom skončí podľa tohto zákona, nárok na bytovú náhradu má len nájomca bytu podľa § 2 ods. 1, ktorý požiada o bytovú náhradu podľa § 7 a ktorý je v materiálnej bytovej núdzi. Vzhľadom na nový § 3a (bod 2) sa v citovanom ustanovení dopĺňa, že nárok na bytovú náhradu má aj nájomca bytu, ktorý požiada o bytovú náhradu podľa novo navrhovaného § 7a (bod 4).

K bodu 4

Podľa § 7 ods. 1 doterajšieho znenia zákona žiadateľ podá po doručení výpovede nájmu bytu od prenajímateľa podľa § 3 zákona do 30. septembra 2012 žiadosť obci, v ktorej katastrálnom území sa nachádza byt, ktorý sa má vypratať; inak jeho nárok na poskytnutie bytovej náhrady zanikne. Navrhuje sa nová úprava § 7a, ktorá umožní nájomcovi podať žiadosť o poskytnutie bytovej náhrady do 30. apríla 2013, nakoľko pre krátkosť lehoty upravenej v zákone v § 7 ods. 1 nie všetci nájomcovia, ktorí obdržali výpoveď nájmu bytu mali možnosť a boli schopní podať žiadosť obci o poskytnutie bytovej náhrady. Nová úprava v § 7a súvisí aj s úpravou v § 3a, kde sa vytvorila dodatočná lehota pre prenajímateľa dať výpoveď z nájmu bytu a zaviedla sa nová možnosť pre nájomcu dať výpoveď, preto je potrebné vytvoriť aj novú lehotu na podanie žiadosti o bytovú náhradu.

K čl. II

Navrhuje sa účinnosť zákona dňom vyhlásenia.