**D ô v o d o v á s p r á v a**

1. **Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisovpredkladá na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky skupina poslancov Národnej rady Slovenskej republiky.

**Cieľom predloženého návrhu zákona je zabezpečiť vyššiu mieru transparentnosti pri nájme bytov, ktorých prenajímateľom je obec. Navrhuje sa zavedenie zákonnej povinnosti pre obce ako prenajímateľov, uzatvárať nájomné zmluvy s nájomcami výlučne na určitý čas, a to najviac na obdobie jedného roka. Zmluvné strany pritom môžu nájomné zmluvy uzatvárať aj opakovane, avšak vždy na uvedené obdobie. S úmyslom posilniť ochranu vlastníckych práv prenajímateľa, dochádza v zmysle navrhovanej úpravy k zrušeniu zákonnej možnosti užívania bytu nájomcom aj po skončení nájmu.**

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, zákonmi a ďalšími všeobecne záväznými právnymi predpismi, ako aj s medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.

Návrh zákona nebude mať vplyv na verejné financie, podnikateľské prostredie, nebude mať sociálny vplyv ani vplyv na životné prostredie a informatizáciu spoločnosti.

**A.**                **Osobitná časť**

**K čl. I**

**K bodu 1**

Navrhuje sa zavedenie povinnosti pre prenajímateľov, ktorými sú obce, uzatvárať s nájomcami nájomné zmluvy na určitý čas, a to najviac na obdobie jedného roka, ak osobitný zákon neustanovuje inak. Predmetnú nájomnú zmluvu je možné uzatvoriť aj opakovane, avšak vždy len na ustanovené obdobie.

**K bodu 2**

V súčasnosti, ak nájomca užíva veci aj po skončení nájmu a prenajímateľ proti tomu nepodá návrh na vydanie veci alebo na vypratanie nehnuteľnosti na súde do 30 dní, obnovuje sa nájomná zmluva za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Nájom dojednaný na dobu dlhšiu ako rok sa obnovuje vždy na rok, nájom dojednaný na kratšiu dobu sa obnovuje na túto dobu. Podľa navrhovaného dochádza k zrušeniu danej úpravy skončenia nájmu s úmyslom posilniť ochranu vlastníckych práv prenajímateľa.

**K bodu 3**

Navrhuje sa zakotviť ďalšiu zákonnú podmienku zániku nájmu bytu, a to v prípade kedy je prenajímateľom obec. V zmysle navrhovanej úpravy dochádza k automatickému skončeniu nájmu bytu po uplynutí jedného roka odo dňa, kedy došlo k nájmu

**K čl. II**

Účinnosť predkladanej novely sa navrhuje od 1. januára 2017.