**Dôvodová správa**

# 

# A. Všeobecná časť

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 260/2011 Z. z. 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 a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 261/2011 Z. z. o poskytovaní dotácií na obstaranie náhradných nájomných bytov v znení neskorších predpisov (ďalej len „návrh zákona“) predkladajú poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Adriana PčolinskÁ, Milan Krajniak, Peter PčolinskÝ s cieľom spravodlivo upraviť vzťahy nájomcov a prenajímateľov (vlastníkov) bytov, ktoré boli týmto prenajímateľom vrátené v rámci rehabilitácií alebo reštitúcií. Spoločným menovateľom týchto opatrení je zmiernenie majetkových krívd, ktoré sa udiali ešte pred rokom 1989 a v určitej podobe pretrvávajú stále aj v po viac ako 20 rokoch od nežnej revolúcie.

Súčasne platný zákon č. 260/2011 Z. z. 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“) upravuje vzťahy medzi prenajímateľmi a nájomcami nevyvážene, a to v prospech prenajímateľov, pričom do riešenia týchto vzťahov sú zatiahnuté tak obce, ktoré sú povinné poskytnúť nájomcom v prípade výpovede z nájmu bytové náhrady, ako aj štát, ktorý poskytuje obciam zo svojho rozpočtu dotácie, aby mohli bremeno bytových náhrad finančne utiahnuť. Mechanizmus, ktorý tento zákon vytvoril síce na jednej strane zmierňuje, resp. odstraňuje majetkové krivdy na strane prenajímateľov, zároveň však vytvára nové majetkové krivdy na strane nájomcov.

Keďže platný zákon zvýšil regulované nájomné v priebehu šiestich rokov o takmer 200 % a v prípade tzv. tolerovaného nájmu obec nie je nútená sa s bytovými náhradami ponáhľať – keďže prenajímateľom musí podľa platného zákona doplácať len rozdiel medzi trhovým nájomným a regulovaným nájomným až do času, kým poskytne nájomcovi bytovú náhradu, horúci zemiak drží v rukách najmä bežný občan – obyčajný človek – nájomca, ktorého životné náklady sa zvyšovaním regulovaného nájomného značne zvýšili a bytová náhrada je v nedohľadne, a to aj s prihliadnutím na priemernú dĺžku stavebného konania (výstavba nájomných bytov obcami).

Tento návrh zákona prináša skutočné riešenie vzájomných vzťahov prenajímateľ – nájomca – obec – štát a to tak, aby tieto vzťahy boli vyvážené a v prospech všetkých zainteresovaných skupín. Kľúčovými prínosmi sú zavedenie finančnej náhrady (tak, ako si to želá viac ako 80% dotknutých nájomcov), princíp dobrovoľnosti a slobodného výberu nájomcu medzi bytovou náhradou a finančnou náhradou, spravodlivý mechanizmus prispievania na nájomné zo strany obce prenajímateľovi a možnosť obce získať dotáciu od štátu na poskytovanie finančných náhrad.

Predkladaný návrh zákona má pozitívny vplyv na štátny rozpočet, resp. rozpočet verejnej správy, keďže riešenie formou finančnej náhrady vyčíslené na 46 648 000 eur. Je to lacnejšie ako riešenie formou výstavby náhradných bytov, ktorých predpokladané náklady prevyšujú 70 miliónov eur. Návrh zákona nemá vplyv na životné prostredie a ani na informatizáciu spoločnosti.

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

**Osobitná časť**

K bodu 1

Ide o novo ustanovenú možnosť poskytnutia finančnej náhrady za vypratávaný byt, ktorá je upravená v novom § 5 zákona, pričom suma tejto náhrady, resp. spôsob jej určenia vyrovnáva podmienky, za ktorých nadobudli vlastníctvo svojho bytu nájomcovia porovnateľného bytového fondu podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (majetkové nadobudnutie).

K bodu 2

Navrhuje sa ustanoviť možnosť poskytnutia finančnej náhrady pre dotknutých nájomcov a spoločne posudzované osoby a zároveň sa určujú podmienky na poskytnutie takejto formy náhrady. Takéto riešenie je aj z pohľadu nájomcov vnímané ako prijateľnejšie, rýchlejšie a jednoduchšie a je ho možné zrealizovať v priebehu 2 rokov.

Z pohľadu nárokov na zdroje štátneho rozpočtu ide o efektívnejšie a zdrojovo menej náročné riešenie v porovnaní s kalkuláciami dosahu na zdroje verejných rozpočtov pri obstarávaní bytových náhrad, ktoré predložil predkladateľ zákona č. 260/2011 Z. z. počas schvaľovacieho procesu.

Finančná náhrada z hľadiska nárokov na prostriedky zo štátneho rozpočtu predstavuje spoľahlivejší predpoklad nákladov, keďže v tomto prípade nehrozí riziko „neočakávaného navýšenia nákladov“, ktoré je časté pri realizácii stavieb z verejných zdrojov. Formu finančnej náhrady si praje veľká väčšina dotknutých nájomcov. Táto forma umožní najmä tým, ktorí ju budú môcť skombinovať s vlastnými zdrojmi, zaobstarať si bývanie podľa vlastných predstáv.

Forma finančnej náhrady uľahčí situáciu aj obciam, pre ktoré je realizácia navrhovaného jediného variantu bytových náhrad problematická. Navyše, je legitímne očakávať od štátu, ktorý celý problém nájomných vzťahov v reštituovaných a privatizovaných domoch spôsobil sériou krokov (znárodnenie domov, následné pridelenie bytov občanom, následné vrátenie - vydanie domov oprávneným osobám aj s nájomcami, vytvorenie inej štartovacej čiary pre ostatných občanov neštandardne výhodnou a celoplošnou privatizáciou bytového fondu s vylúčením nájomcov v reštituovaných a privatizovaných domoch a pod.), aby pri riešení problému pristupoval k dotknutým nájomcom korektne a rešpektoval formu náhrady tak, ako ju drvivá väčšina postihnutých nájomcov požaduje.

K bodom 3 až 5

Ide o terminologické zosúladenie jednotlivých ustanovení s § 7, ako aj s novým znením § 5 ods. 1, ktorý rozlišuje dve formy náhrady a to finančnú náhradu a bytovú náhradu*.*

K bodu 6

Ide o legislatívno-technickú úpravu bezprostredne súvisiacu s novým znení § 5 návrhu zákona.

K bodu 7

Rovnako, ako v prípade, ak sa dodatočne zistí, že žiadateľovi bola poskytnutá bytová náhrada neoprávnene, čo sa s konečnou platnosťou konštatuje v právoplatnom rozhodnutí obce o zániku nároku na bytovú náhradu a takáto osoba je povinná podľa § 10 ods. 3 vypratať byt, návrh zákona zavádza túto povinnosť aj v prípade finančnej náhrady, ktorú je takáto osoba povinná vrátiť, ak sa dodatočne zistí, že bola poskytnutá neoprávnene podľa § 10 ods. 1.

K bodom 8, 9 a 11

Na to, aby obec mohla finančne zvládnuť bremeno vyplácania bytových náhrad jej zákon v § 11 ods. 3 priznáva oprávnenie žiadať od štátu dotácie na obstaranie náhradných nájomných bytov, obstaranie pozemkov a súvisiacej technickej vybavenosti.

K bodu 10

Keďže finančná náhrada nie je podmienená výstavbou nových bytov, termín 31. december 2019 sa javí ako vhodnejší najmä z dôvodu čo najskoršieho vyriešenia problému nájomcov a vzhľadom na existenciu finančných prostriedkov vyčlenených na tento účel aj ako reálny.

K bodu 12

Z dôvodu zavedenia novej formy náhrady je potrebné priamo v zákone upraviť aj náležitosti zmluvy, ktorú obec uzatvorí s nájomcom v prípade poskytnutia finančnej náhrady. Náležitosti takejto zmluvy vykazujú niektoré osobitosti a preto ju nie je možné podriadiť režimu nájomnej zmluvy podľa § 13 platného zákona. Návrhom zákona sa ustanovuje len demonštratívny výpočet náležitostí, ktoré má zmluva obsahovať, čo umožňuje každej obci prispôsobiť si jednotlivé ustanovenia zmluvy o poskytnutí finančnej náhrady tak, ako je potrebné vzhľadom na miestne špecifiká a špecifiká daného prípadu.

K bodu 13 až 15

Ide o legislatívno-technickú úpravu bezprostredne súvisiacu s novým znení § 5 zákona.

K bodu 16

Javí sa ako spravodlivé, aby tí nájomcovia, ktorí nemali možnosť požiadať o finančnú náhradu, hoci takýchto nájomcov je prevažná väčšina (odhaduje sa na viac ako 80% všetkých dotknutých nájomcov), mohli podať novú žiadosť, ak uprednostňujú takúto formu náhrady pred bytovou náhradou. Keďže nájomcovi môže byť priznaná len jedna forma náhrady za vypratávaný byt, je náležité, aby nájomca stiahol svoju pôvodnú žiadosť o bytovú náhradu s cieľom zamedziť duplicite žiadostí, resp. predbežných žiadostí a znížiť administratívnu záťaž obcí posudzujúcich žiadosť (resp. súdov v sporných prípadoch).

V odseku 2 sa upravuje štandardné ustanovenie týkajúce sa konaní o priznaní nároku na náhradu za vypratávaný byt, ktoré podľa § 9 zákona prebieha na obci a vo výnimočných prípadoch, keď sa nájomca odvolá voči rozhodnutiu obce, na súde. Konania, ktoré boli začaté, ale neboli právoplatne ukončené pred nadobudnutím účinnosti novely zákona, sa dokončia podľa doterajších predpisov, čím sa zamedzí retroaktívnemu pôsobeniu ustanovení novely zákona.

**K Čl. II**

K bodu 1

Vzhľadom na to, že návrh zákona č. 260/2011 Z. z. o ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných bytov a o doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov zavádza novú formu bytovej náhrady, ktorou je finančná náhrada, je potrebné rozšíriť účel poskytovania dotácií o bytovú náhradu. Táto otázka má zásadný význam, keďže viac ako 80% súčasných nájomcov bytov, ktorých sa tieto zákony týkajú, uprednostňuje finančnú náhradu pred bytovou náhradou. Bez prijatia takéhoto osobitného dotačného zákona nebude možné realizovať ani príslušné ustanovenia zákona č. 260/2011 Z. z. v znení tohto návrhu zákona,

K bodu 2

V § 5a sa definujú podmienky a oprávnené náklady na vyplatenie finančnej náhrady ako novú formu poskytnutia dotácie za bytovú náhradu, ktoré môžu získať obce za účelom vyplatenia finančnej náhrady nájomníkovi za byt, musí vypratať v súlade so zákonom č. 260/2011 Z. z. ukončení a spôsobe usporiadania niektorých nájomných bytov.

Oprávnené náklady sa definujú ako súčin podlahovej plochy vyprataného bytu v m2 a priemernej ceny nehnuteľnosti na bývanie za m2 za príslušný krajzverejnenej na webovom sídle Národnej banky Slovenska za príslušný štvrťrok, v ktorom bola podaná žiadosť o finančnú náhradu a súčin koeficientu 0,7 (plocha vypratávaného bytu x cena jedného m2 nehnuteľnosti v danom kraji uvedená Národnou bankou Slovenska x koeficient 0,7).

K bodu 3 až 6

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novou formou bytovej náhrady – finančná náhrada.

**Čl. III**

Navrhuje sa účinnosť predkladaného zákona so zohľadnením legisvakančnej lehoty a to od 1. januára 2018.