**DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI**

**návrhu zákona s právom Európskej únie**

**1. Navrhovateľ zákona:** poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Adriana PčolinskÁ, Boris KOLLÁR, Milan Krajniak, Peter PčolinskÝ, Peter ŠTARCHOŇ

**2. Názov návrhu zákona:** 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

**3. Predmet návrhu zákona:**

1. nie je upravený v primárnom práve Európskej únie,
2. nie je upravená v sekundárnom práve Európskej únie,
3. nie je upravený v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie.

**Vzhľadom na to, že predmet návrhu zákona nie je upravený v práve Európskej únie, je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4. a 5.**

**Doložka vybraných vplyvov**

|  |
| --- |
| 1. **Základné údaje**
 |
| **Názov materiálu** |
| 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 |
| **Predkladateľ (a spolupredkladateľ)** |
| Poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Adriana PčolinskÁ, Boris KOLLÁR, Milan Krajniak, Peter PčolinskÝ, Peter ŠTARCHOŇ |
| **Charakter predkladaného materiálu** |[ ]  Materiál nelegislatívnej povahy |
|  |[x]  Materiál legislatívnej povahy |
|  |[ ]  Transpozícia práva EÚ |
|  |
| **Termín začiatku a ukončenia PPK** |  |
| **Predpokladaný termín predloženia na MPK\*** |  |
| **Predpokladaný termín predloženia na Rokovanie vlády SR\*** |  |
|  |
| 1. **Definovanie problému**
 |
| 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. |
| 1. **Ciele a výsledný stav**
 |
| Hlavným účelom predloženého návrhu zákona je priniesť 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. |
| 1. **Dotknuté subjekty**
 |
| *Prenajímateľ, nájomca, obec, štát.*  |
| 1. **Alternatívne riešenia**
 |
|  |
| 1. **Vykonávacie predpisy**
 |
| *Predpokladá sa prijatie/zmena vykonávacích predpisov?* | [ ]  Áno | [x]  Nie |
|  |
| 1. **Transpozícia práva EÚ**
 |
|  |
|  |
| 1. **Preskúmanie účelnosti\*\***
 |
|  |
| 1. **Vplyvy navrhovaného materiálu**
 |
| **Vplyvy na rozpočet verejnej správy** |[ ]  **Pozitívne** |[ ]  **Žiadne** |[x]  **Negatívne** |
|  z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy |[ ]  Áno |[x]  Nie |[ ]  Čiastočne |
| **Vplyvy na podnikateľské prostredie** |[ ]  **Pozitívne** |[x]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |
|  z toho vplyvy na MSP |[ ]  Pozitívne |[ ]  Žiadne |[ ]  Negatívne |
| **Sociálne vplyvy** |[x]  **Pozitívne** |[ ]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |
| **Vplyvy na životné prostredie** |[ ]  **Pozitívne** |[x]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |
| **Vplyvy na informatizáciu** |[ ]  **Pozitívne** |[x]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vplyvy na služby verejnej správy pre občana, z toho** |  |  |  |  |  |  |
|  **vplyvy služieb verejnej správy na občana** |[x]  **Pozitívne** |[x]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |
|  **vplyvy na procesy služieb vo verejnej správe** |[ ]  **Pozitívne** |[x]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |
| **Vplyvy na manželstvo, rodičovstvo a rodinu** |[x]  **Pozitívne** |[ ]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |

|  |
| --- |
| 1. **Poznámky**
 |
| Podľa získaných informácií počet náhradných bytov, ktoré boli obstarané rekonštrukciou alebo kúpou podľa zákona 261/2011 Z. z. v mestách Slovenska okrem Bratislavy je nasledovné:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Mesto | 1 izbové byty (počet/celková výmera v m2) | 2 izbové byty (počet/celková výmera v m2) | 3 izbové byty (počet/celková výmera v m2) | 4 izbové byty (počet/celková výmera v m2) | Spolu byty |
| Žilina | 4/180 | 11/660 | 4/300 |  | 19 |
| Piešťany | 5/225 | 3/180 | 5/375 |  | 13 |
| Banská Bystrica | 2/90 | 3/180 | 3/225 |  | 8 |
| Trenčín | 4/180 | 7/420 | 5/375 |  | 21 |
| Košice |  |  |  |  | 20 |
| Spolu  | 15/675 | 24/1440 | 17/1275 |  | 81 |

Z uvedeného prehľadu vyplýva, že v regiónoch Slovenska, okrem Bratislavy, bolo kúpou obstaraných 76 náhradných nájomných bytov. Podľa sčítania nájomníkov, ktorí sa v roku 2008 prihlásili na výzvu Ministerstva dopravy a výstavby SR bol počet domácností v reštituovaných a privatizovaných domoch mimo Bratislavu 211. Podľa Ministerstva dopravy a výstavby SR sú takmer všetci žiadatelia mimo Bratislavy vyriešení. Podľa našich zistení stále však nie sú vyriešení všetci nájomníci. Nevyriešené domácnosti sú v Trenčíne, v Banskej Štiavnici, v Poprade a v Trnave. Najvypuklejší problém je nevyriešených 502 žiadateľov v Bratislave. Potreba obytnej plochy náhradných nájomných bytov podľa nárokov priznaných v Bratislave je nasledovná:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 izbové byty (počet/celková výmera v m2) | 2 izbové byty (počet/celková výmera v m2) | 3 izbové byty (počet/celková výmera v m2) | 4 izbové byty (počet/celková výmera v m2) | Spolu byty (počet/celková výmera v m2) |
| 184/ 8 280 | 243/14 580 | 70/5 250 | 5/375 | 502/28 485 |

Celková výmera bytovej plochy podľa priznaných nárokov je 28 485 m2. Celková potreba finančných zdrojov je 28 485 x 1 000 eur na m 2 obytnej plochy bez nákladov na pozemky a infraštruktúru spolu 28 485 000. Odhad na celkové náklady - náklady na obytnú plochu + náklady na pozemky a infraštruktúru je 36 818 200 eur. Magistrát hl. mesta SR Bratislavy uviedol orientačne celkovú sumu plôch bytov, ktoré budú musieť žiadatelia vypratať v celkovej ploche 33 000 m2. Ak by sa použil vzorec prepočtu finančnej náhrady, t.j. plocha vypratávaného bytu x priemernej ceny nehnuteľnosti na bývanie v danom kraji uvedená Národnou bankou Slovenska x koeficient 0,8 náklady súvisiace s finančnou náhradou by náklady v Bratislave predstavovali čiastku 54 191 000 eur. Treba však poznamenať, že výstavba náhradných nájomných bytov bude v konečnom dôsledku stáť viac, pretože ich výstavba mešká. Podľa odhadov magistrátu hl. mesta SR Bratislavy budú náklady na doplatky za trhové nájomné vo výške cca 3 - 4 mil. eur/rok. Ak odhadujeme, že náhradné nájomné byty budú postavené najskôr o 4 roky a  možno aj neskôr, je finančná náhrada stále lacnejším riešením, nehovoriac o tom, že ide o riešenie, ktoré dlhodobo požadujú dotknutí nájomníci. Naopak zotrvávanie na výstavbe bytových náhrad nielenže nerieši základný problém - krivdu na nájomníkoch, ale zároveň prinesie aj ďalšie „vedľajšie účinky,“ ktorými sú záťaž na životné prostredie vyplývajúca zo zahusťovania, nespokojnosť občanov v lokalitách, kde sa majú stavať náhradné nájomné byty a pod. V neposlednom rade treba do nákladov započítať aj administratívu magistrátu hl. mesta SR Bratislavy, pretože na riešenie otázok súvisiacich s bytovými náhradami vzniklo na magistráte hl. mesta SR Bratislavy oddelenie, ktoré tu pôsobí viac ako 4 roky. Toto oddelenie bude potrebné doplniť ďalšími zamestnancami, ktorí musia riešiť vyplácanie doplatkov vlastníkov bytov na trhovom nájomnom.  |
| 1. **Kontakt na spracovateľa**
 |
|  |
| 1. **Zdroje**
 |
|  |
| 1. **Stanovisko Komisie pre posudzovanie vybraných vplyvov z PPK**
 |
|  |