**Dôvodová správa**

# Všeobecná časť

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „návrh zákona“) predkladajú na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky poslanci Národnej rady Slovenskej republiky Miloš SVRČEK, Jana ŽITŇANSKÁ, Peter KREMSKÝ a Vladimír LEDECKÝ.

Jednými zo signifikantných nástrojov podpory rozvoja bývania sú v súčasnej dobe Štátny fond rozvoja bývania a dotácie na rozvoj bývania poskytované Ministerstvom dopravy a výstavby Slovenskej republiky. Prostredníctvom týchto nástrojov štát dlhodobo podporuje financovanie priorít, ktoré sú premietnuté v štátnej bytovej politike pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu.

Cieľom návrhu zákona je upraviť niektoré podmienky pre poskytovanie výhodného úveru podľa zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a pre poskytovanie dotácií na rozvoj bývania z Ministerstva dopravy a výstavby Slovenskej republiky podľa zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

Zámerom návrhu zákona je zlepšenie podmienok a zvýšenie dostupnosti finančných zdrojov zameraných na rozširovanie sektora nájomného bývania s cenovo dostupným nájomným.

Návrh zákona súčasne obsahuje úpravy a doplnenia, ktorých potreba vyplynula z aplikačnej praxe.

Predloženým návrhom nevzniknú nové požiadavky na štátny rozpočet.

Predložený návrh zákona nevyžaduje nové nároky na pracovné sily. Návrh zákona má pozitívne sociálne vplyvy a pozitívny vplyv na podnikateľské prostredie. Predložený návrh zákona nemá žiadny vplyv na manželstvo, rodičovstvo a rodinu, životné prostredie, informatizáciu a na služby verejnej správy pre občana.

Návrh zákona nie je predmetom vnútrokomunitárneho pripomienkového konania. Dátum účinnosti sa navrhuje s prihliadnutím na dĺžku legislatívneho procesu a potrebnú legisvakanciu.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a nálezmi ústavného súdu, s inými zákonmi a medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, a s právom Európskej únie.

**B. Osobitná časť**

# Čl. I

# K bodu 1

Platné znenie zákona umožňuje poskytovať podporu aj na stavebnú úpravu nájomného bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva. Budovy, v ktorých sa nachádzajú byty vyžadujúce stavebnú úpravu a sú národnou kultúrnou pamiatkou (UNESCO), však v mnohých prípadoch nie sú zapísané ako bytové domy, ale napr. ako meštianske domy a pod. Pre obnovu bytov v týchto budovách je nevyhnutné zmeniť pojem bytový dom na všeobecný pojem budova a vytvoriť možnosť poskytovať podporu aj na meštianske domy s existujúcimi bytmi. Zvyčajne ide o schátrané objekty v centrách miest, ktoré je obzvlášť dôležité obnoviť a skultúrniť.

# K bodu 2

 Legislatívno-technická úprava vyplývajúca zo zákona č. 212/2021 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

# K bodu 3

Navrhujeme zvýšiť maximálny limit úveru na účel obstarania nájomných bytov na 1 500 eur/m2, čím by sa zohľadnil vplyv rastu cien stavebných prác a materiálov spotrebovávaných v stavebníctve v uplynulom období a aj zvýšené nároky na technické a energetické riešenia budov.

# K bodu 4

V prípade obstarania nájomného bytu stavebnou úpravou budovy je podmienkou poskytnutia podpory aj výmena všetkých technických zariadení budovy (rozvody, kotolňa, výťahy...) a aj podmienka na splnenie požiadavky na energetickú hospodárnosť budov pre novú budovu. Cieľom navrhovanej úpravy je optimalizovať náklady pri prestavbe budov na nájomné byty. Podľa platnej právnej úpravy je táto požiadavka stanovená na 5 rokov, čo v niektorých prípadoch môže spôsobovať neefektívnu výmenu zariadenia, ak vymieňané zariadenie je v rámci svojej doby životnosti, preto sa navrhuje predĺženie tejto doby.

# K bodu 5

Navrhnutou úpravou sa vytvára možnosť navýšenia poskytnutého úveru zo ŠFRB aj po uzatvorení zmluvy o poskytnutí úveru a dotácie tak, aby boli dodržané podmienky poskytnutia podpory podľa zákona č. 150/2013 Z. z. V prípade preukázania zvýšenia obstarávacích nákladov sa umožní zvýšiť financovanie aj nájomných bytov dodatočným navýšením úveru zo ŠFRB, a to až do výšky stanoveného limitu obstarávacieho nákladu na obstaranie nájomného bytu. Predmetné zvýšenie úveru je možné uplatniť aj v iných účeloch, pričom  podrobnosti pre navýšenie úveru špecifikuje zmluva o poskytnutí podpory.

Navrhovanou úpravou sa umožňuje žiadateľovi o úver – právnickej osobe preukázať schopnosť splácania úveru aj pristúpením jej materskej spoločnosti s väčšinovým obchodným podielom v žiadateľovi k záväzku z úveru voči ŠFRB. Z aplikačnej praxe vyplynulo, že povinnosť vinkulácie 24 mesačných splátok úveru môže byť pre novovzniknutú právnickú osobu ťažko splniteľná, keďže takáto spoločnosť bez činnosti v období pred podaním žiadosti nevie dostatočne preukázať schopnosť platenia splátok a úrokov z požadovaného úveru.

# K bodu 6

Navrhuje sa zmeniť podmienku pre žiadateľov o úver - právnické osoby, ktorá sa týka povinnosti zachovania nájomného charakteru podporených nájomných bytov. Povinnosťou žiadateľa je zachovať nájomný charakter obstaraného nájomného bytu počas lehoty najmenej 30 rokov. Cieľom navrhovanej úpravy je zvýšenie záujmu o obstaranie nájomných bytov zo strany súkromného sektora.

# K bodu 7

Legislatívno-technická úprava vyplývajúca zo zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov.

# K bodu 8 a 9

Legislatívno-technická úprava v nadväznosti na bod 6.

# Čl. II

# K bodu 1

Z aplikačnej praxe vyplynula potreba umožniť obstaranie garážového stojiska, ktoré je nielen súčasťou budovy s nájomnými bytmi, ale aj v prípade, že garážové stojisko je samostatným stavebným objektom v bezprostrednej blízkosti bytového domu alebo polyfunkčného domu, v ktorom sa obstarávajú nájomné byty v prípade, ak nie je vhodné alebo efektívne umiestniť stojisko priamo v rámci budovy bytového domu alebo polyfunkčného domu. Garážové stojisko je určené na užívanie spolu s obstaraným nájomným bytom a  nachádza sa priamo v budove s nájomnými bytmi alebo v samostatnej budove umiestnenej na spoločnom pozemku s domom alebo na priamo susediacom pozemku s pozemkom, kde sa bytový dom alebo polyfunkčný dom nachádza.

# K bodu 2

Platné znenie zákona umožňuje poskytovať podporu aj na stavebnú úpravu nájomného bytu v bytovom dome, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou alebo sa nachádza v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva. Budovy, v ktorých sa nachádzajú byty vyžadujúce stavebnú úpravu a sú národnou kultúrnou pamiatkou (UNESCO), však v mnohých prípadoch nie sú zapísané ako bytové domy, ale napr. ako meštianske domy a pod. Pre obnovu bytov v týchto budovách je nevyhnutné zmeniť pojem bytový dom na všeobecný pojem budova a vytvoriť možnosť poskytovať podporu aj na meštianske domy s existujúcimi bytmi. Zvyčajne ide o schátrané objekty v mestách, ktoré je obzvlášť dôležité obnoviť a skultúrniť.

# K bodu 3

V prípade obstarania nájomného bytu stavebnou úpravou budovy je podmienkou poskytnutia podpory aj výmena všetkých technických zariadení budovy (rozvody, kotolňa, výťahy...) a aj podmienka na splnenie požiadavky na energetickú hospodárnosť budov pre novú budovu. Cieľom navrhovanej úpravy je optimalizovať náklady pri prestavbe budov na nájomné byty. Podľa platnej právnej úpravy je táto požiadavka stanovená na 5 rokov, čo v niektorých prípadoch môže spôsobovať neefektívnu výmenu zariadenia, ak vymieňané zariadenie je v rámci svojej doby životnosti, preto sa navrhuje predĺženie tejto doby.

# K bodu 4

Navrhovaná úprava ustanovuje, že aj v prípade zvýšenia obstarávacích nákladov počas trvania platnosti zmluvy o poskytnutí dotácie na obstaranie nájomného bytu nedochádza k navýšeniu dotácie.

# K bodu 5

Ustanovenie dopĺňa možnosť, kedy ministerstvo rozhodne o neposkytnutí dotácie a vrátení žiadosti žiadateľovi o situáciu, kedy bola na obstaranie nájomného bytu uzatvorená zmluva o poskytnutí dotácie v predchádzajúcom období, od ktorej niektorá zo zmluvných strana odstúpila. Ustanovenie má zamedziť špekulatívnemu odstupovaniu od zmluvy zo strany žiadateľa a opakovanému podávaniu žiadosti v nasledujúcom roku. Finančné prostriedky rezervované pre danú zmluvu sa vrátia do štátneho rozpočtu bez ich použitia na stimuláciu výstavby nájomných bytov a takéto odstúpenie môže znamenať, že nedošlo k poskytnutiu podpory pre iného žiadateľa.

# K bodu 6

Navrhovaná úprava umožní vlastníkovi nájomného bytu poskytnúť nájomné bývanie väčšiemu okruhu osôb, ktoré sú napr. nevyhnuté pre zabezpečovanie služieb pre obec vo verejnom záujme. Limit príjmu definovaného okruhu oprávnených fyzických osôb sa zvyšuje na 5- násobok životného minima a to najmä pre osoby, ktoré zabezpečujú zdravotnícku starostlivosť, sociálne a ďalšie služby vo verejnom záujme, vzdelávanie, kultúru alebo ochranu obyvateľov obce.

**Čl. III**

 Navrhuje sa, aby novela zákona nadobudla účinnosť 1. januára 2022.