**Dôvodová správa**

1. **Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z.  z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. je predkladaný v súlade s Plánom legislatívnych úloh vlády SR na rok 2015.

Vypracovanie návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z.  z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. vyplýva z potreby stanovenia nových a spresňujúcich podmienok pri poskytovaní dotácií a z požiadaviek vyvolaných aplikáciou platného znenia zákona v praxi.

Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. je zákonom, ktorý vymedzuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania dotácií na obstarávanie nájomných bytov, technickej vybavenosti k nájomným bytov a odstraňovanie systémových porúch bytových domov. Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení zákona č. 134/2013 Z. z. súvisí s doplnením nového účelu, na ktorý je možné poskytnúť dotáciu na obstaranie nájomného bytu. Zároveň sa stanovuje definícia kúpy nájomného bytu, ako aj doplnenie a spresnenie podmienok poskytnutia dotácie pri kúpe nájomných bytov. Súčasne sa navrhuje aj úprava niektorých ustanovení zákona vzťahujúcich sa k obstarávaniu nájomných bytov, potreba ktorej vyplynula s doterajšej praxe pri aplikácii tohto zákona.

Predloženým návrhom nevzniknú nové požiadavky na štátny rozpočet, nakoľko ide o finančné prostriedky rozpočtované v rámci existujúceho programu rozvoja bývania.

Predložený návrh zákona nevyžaduje nové nároky na pracovné sily.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, s medzinárodnými zmluvami a s právom Európskej únie.

**B. Osobitná časť**

**K čl. I:**

**K bodu 1 a 2:**

Technická vybavenosť podmieňujúca užívanie podporovaných bytov je oblasťou priamej podpory. V rámci tejto technickej vybavenosti sa podporuje aj výstavba miestnej komunikácie vrátane potrebných odstavných plôch. Projektové riešenie nie vždy umožňuje navrhnúť požadovaný počet odstavných plôch pri miestnej komunikácii. V mnohých prípadoch je možné vybudovanie odstavných plôch len mimo miestnej komunikácie, preto sa navrhuje možnosť poskytnutia dotácie aj na odstavné plochy vybudované samostatne pri obstarávanom nájomnom byte.

**K bodu 3:**

Ide o legislatívno-technickú úpravu v nadväznosti na zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorým bol zrušený zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

**K bodu 4:**

Ustanovenie navrhuje možnosť poskytnutia dotácie na obstaranie nájomného bytu stavebnými úpravami nájomného bytu v nehnuteľnosti, ktorú žiadateľ nadobudol podľa zákona 172/2004 Z. z. o prevode vlastníctva nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky na obec alebo vyšší územný celok na základe rozhodnutia o prebytočnosti majetku štátu a darovacej zmluvy. Ide o nehnuteľnosti s nájomnými bytmi, ktoré boli využívané ozbrojenými silami Slovenskej republiky a v súčasnosti sú nevyužívané. Navrhuje sa možnosť poskytnúť dotáciu na stavebné úpravy týchto bytov za účelom ich využívania na sociálne bývanie.

**K bodu 5:**

Podľa platného znenia zákona je možné poskytnúť dotáciu na obstaranie nájomného bytu aj v rodinnom dome. Doplnené ustanovenie upravuje možnosť poskytnutia dotácie na obstaranie nájomného bytu v rodinnom dome len ak žiadateľ obstaráva v rodinnom dome minimálne dva nájomné byty.

**K bodu 6:**

Doplnené ustanovenie definuje kúpu nájomného bytu a zosúlaďuje definíciu kúpy bytu so zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania.

Ďalším navrhovaným doplnením sa spresňuje podmienka, že podporu na obstaranie nájomného bytu stavebnou úpravou bytu v bytovom dome, ktorý žiadateľ nadobudol podľa zákona č. 172/2004 Z. z. o prevode vlastníctva nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky na obec alebo vyšší územný celok môže byť poskytnutá aj v prípade, keď dochádza k zmene počtu bytov (či už zníženiu pri spojení dvoch menších bytov alebo zvýšeniu rozdeleniu veľkého bytu na dva menšie byty). Môže nastať situácia, že podlahová plochy obnovovaných bytov nespĺňa podmienku maximálnej podlahovej plochy bytu, resp. priemernej podlahovej plochy bytov stanovené zákonom.

**K bodu 7 a 8:**

Ide o legislatívno-technickú úpravu nadväzujúcu na zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorým bol zrušený zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

**K bodu 9:**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 10:**

Legislatívno-technická úprava nadväzujúcu na doplnenie nového účelu, na ktorý možno poskytnúť dotáciu uvedeného v bode 4.

**K bodu 11:**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 12:**

Ide o legislatívno-technickú úpravu nadväzujúcu na zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorým bol zrušený zákon č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

**K bodu 13:**

Ustanovenie stanovuje podmienku poskytnutia dotácie žiadateľovi po preukázaní, že nájomné byty, ktoré kupuje od predávajúceho, ktorý tieto byty získal stavebnými úpravami ostatných budov alebo stavebnými úpravami nebytového priestoru, spĺňajú minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov pre novú budovu.

Obdobne sa stanovuje podmienka poskytnutia dotácie žiadateľovi po preukázaní splnenia minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov pre novú budovu v prípade obstarávania nájomných bytov stavebnými úpravami bytov, ktoré slúžili ozbrojeným silám Slovenskej republiky.

Cieľom je, aby náklady na služby spojené s bývaním neboli pre cieľovú skupinu neprimerané vysoké.

**K bodu 14:**

Dotácia sa poskytujeza zákonom vymedzených podmienok. Jednou z nich záväzok žiadateľa zachovať nájomný charakter bytov počas celej lehoty zákonom definovanej lehoty. Na základe požiadavky ZMOS, ako aj ZSPS sa navrhuje skrátenie tejto lehoty na minimálne 20 rokov pri dotáciách poskytnutých po účinnosti tohto zákona.

**K bodu 15:**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 16:**

Ide o legislatívno-technickú úpravu v  nadväznosti na určovanie súm dotácií a výšky oprávnených nákladov.

V platnom znení zákona je stanovená úprava súm dotácií a výšky oprávnených nákladov nariadením vlády Slovenskej republiky. Výška dotácií a výšky oprávnených nákladov sa upravujú na základe vývoja cien stavebných prác zistených Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Vzhľadom na uvedené úpravu výšky dotácie a výšky oprávnených nákladov v nadväznosti na vývoj cien stavebných výrobkov sa navrhuje riešiť vykonávacím predpisom vydaným Ministerstvom dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (ďalej len „ministerstvo“).

**K bodu 17:**

Mestá a obce v súvislosti s poskytovaním nájomného bývania môžu požadovať od nájomníka finančnú zábezpeku, ktorá slúži na zabezpečenie platenia dohodnutého nájomného, úhrad spojených s užívaním nájomného bytu a úhrad za prípadne poškodenie užívaného nájomného bytu. Prax ukazuje, že je potrebné, aby sa v nájomnej zmluve upravil aj spôsob a lehota vysporiadania finančnej zábezpeky, ak nájomná zmluva obsahuje dohodu o finančnej zábezpeke.

**K bodu 18:**

 Maximálna výška nájomného pri bytoch obstaraných z verejných prostriedkov je upravená vo vykonávacom predpise vydanom k zákonu č. 18/1996 Z. z. Navrhuje sa doplniť do zákona odkaz na tento predpis, z dôvodu jednoznačnosti pri určovaní maximálnej výšky finančnej zábezpeky.

**K bodu 19 až 21:**

 Ide o legislatívno-technickú úpravu.

**K bodu 22:**

Ide o spresnenie procesných postupov, ak žiadateľ podá podnet na preskúmanie postupu okresného úradu v sídle kraja (ďalej len „úrad“). Žiadosť, ktorá bola predložená na úrad a nesplnila podmienky pre poskytnutie dotácie, je úradom vrátená žiadateľovi. V prípade podania podnetu na preskúmanie postupu úradu, je potrebné v záujme objektívneho posúdenia podnetu, aby bola predložená žiadosť, ktorá bola predmetom posudzovania úradu, čo uvedie vo svojom stanovisku úrad.

**K bodu 23:**

Ide o legislatívno-technickú úpravu.

**K bodu 24:**

Ide o legislatívno-technickú úpravu v nadväznosti na zrušenie zákona č. 607/2003 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov zákonom č. 150//2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania.

**K bodu 25:**

Navrhuje sa možnosť zvýšenie podlahovej plochy bytu  najviac o 10 %, ak ide o stavebné úpravy existujúceho bytu, ktorý je národnou kultúrnou pamiatkou a nachádza sa v lokalitách zapísaných v Zozname svetového dedičstva. Niektoré technické riešenia neumožňujú, v prípade týchto chránených stavieb, dodržať maximálny limit podlahovej plochy bytu. Navrhuje sa možnosť určitej tolerancie, ktorá však nesmie presiahnuť 10% z maximálnej podlahovej plochy bytu.

**K bodu 26:**

Ide o legislatívno-technickú úpravu v nadväznosti na zmenu uvedenú v bode 16. Navrhuje sa upraviť podrobnosti o výškach dotácií a limitoch oprávnených nákladov  všeobecne záväzným právnym predpisom (vyhláškou), ktorý vydá ministerstvo.

**K bodu 27:**

Ide o legislatívno-technickú úpravu.

**K bodu 28:**

Ide o legislatívno-technickú úpravu v nadväznosti na navrhované zmeny uvedené v bodoch 16 a 26.

**K čl. II:**

Ustanovuje účinnosť zákona.