**B. Osobitná časť**

# Čl. I

**K bodom 1 a 2**

Vzhľadom na požiadavku vyplývajúcu z predpisov v oblasti technickej normalizácie aby normatívny predpis neodkazoval na technickú normu, ktorá nie je verejne k dispozícii, sa navrhuje upraviť definíciu bežného štandardu a nižšieho štandardu nájomného bytu. Nájomný byt bude musieť byť navrhnutý tak, aby zodpovedal príslušnej technickej norme (STN 73 4301: Budovy na bývanie) alebo inej obdobnej technickej špecifikácii.

**K bodom 3, 6 až 8**

Navrhuje sa zo zákona vypustiť definíciu plochy obytnej miestnosti, ktorá bola odlišná od definície stanovenej predpismi v oblasti výstavby a povoľovania stavieb. Zároveň sa zužuje okruh výnimiek, ktoré sa započítavajú, resp. nezapočítavajú do podlahovej plochy nájomného bytu. Dosiahne sa tak jednoduchší výpočet podlahovej plochy nájomných bytov pre žiadateľov a projektantov, ktorí navrhujú projekty nájomných bytov.

**K bodu 4**

Navrhuje sa doplniť definíciu systémovej poruchy tak, aby z nej bolo zrejmé, že ide o systémovú poruchu bytového domu postaveného panelovou technológiou.

**K bodu 5**

Legislatívno-technická úprava nadväzujúca na výkladové problémy z aplikačnej praxe. Dotáciou na obstaranie technickej vybavenosti však naďalej bude možné podporiť len tú technickú vybavenosť, ktorá podmieňuje užívanie obstarávaných nájomných bytov.

**K bodu 9**

Za účelom sprehľadnenia podmienok poskytovania podpory na obstaranie nájomných bytov sa navrhuje preformulovať znenie § 4 ods. 1 zákona, ktorý upravuje spôsoby, akými možno obstarávať nájomný byt s využitím dotácie. Oproti súčasnej právnej úprave dochádza tiež k rozšíreniu o možnosť poskytnutia dotácie na obstaranie nájomného bytu nadstavbou alebo prístavbou ostatnej budovy na bývanie.

Navrhovaná formulácia bude obsahovo totožná s úpravou v zákone č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov. Od takto jednotnej a prehľadnej právnej úpravy sa očakáva zvýšenie záujmu zo strany žiadateľov o obstarávanie nájomných bytov.

**K bodu 10**

Účelom tejto zmeny je zlepšiť adresnosť poskytovanej podpory do oblasti sociálneho bývania, aby žiadatelia mohli obstarávať nájomné byty v rodinných domoch, ktoré budú mať po dokončení minimálne dve bytové jednotky.

**K bodu 11**

Navrhuje sa zo zákona vypustiť podmienku, na základe ktorej museli žiadatelia obstarávať minimálne štyri nájomné byty, ak ich obstarávali nadstavbou, prístavbou alebo stavebnými úpravami existujúcich stavieb. Žiadatelia tak získajú väčšiu flexibilitu čo sa týka počtu nájomných bytov, ktoré by mohli obstarávať.

**K bodu 12**

Zmenou definície kúpy nájomného bytu sa žiadateľom umožní obstarať nájomný byt aj od druhého, resp. neskoršieho vlastníka bytu. Zmenou definície budú môcť žiadatelia obstarávať napríklad byty, ktoré sú predmetom dražby. Naďalej však bude musieť ísť o novostavby, ktoré boli stavebným úradom dané do užívania menej ako tri roky pred podaním žiadosti.

**K bodom 13, 15 a 17**

Gramatická úprava v súlade s legislatívno-technickými pokynmi.

**K bodom 14 a 16**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 18**

V prípade obstarávania nájomných bytov bežného štandardu sa navrhuje stanoviť dve pásma pre určenie výšky dotácie, a to 40 % z obstarávacích nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov nepresahuje 52 m2 a 35 % z obstarávacích nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov presahuje 52 m2 a nepresahuje 60 m2.

V prípade obstarávania nájomných bytov nižšieho štandardu sa navrhuje stanoviť jedno pásmo pre určenie výšky dotácie, a to vo výške 75 % z obstarávacích nákladov, ak priemerná podlahová plocha nájomných bytov neprevyšuje 55 m2.

Oproti súčasnej úprave tak dôjde k zjednodušeniu pravidiel, čo znamená zvýšenie poskytovanej dotácie. Zavádza sa tiež možnosť zvýšiť podiel poskytnutej dotácie, ak zhotoviteľom nájomných bytov bude registrovaný sociálny podnik podľa zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Cieľom tejto úpravy je v súlade s prioritami štátu podporiť subjekty, ktoré vykonávajú svoju činnosť za účelom dosiahnutia pozitívneho sociálneho vplyvu.

Za účelom odstránenia výkladových nejasností a sprehľadnenia právnej úpravy v oblasti podpory nájomného bývania sa navrhuje zmena pojmu „oprávnené náklady“ na „obstarávacie náklady“, ktorý lepšie reprezentuje výšku nákladov, ktoré žiadateľ vynaložil v súvislosti s obstaraním nájomného bytu.

Navrhuje sa tiež umožniť žiadateľom, ktorí budú obstarávať minimálne šesť nájomných bytov nižšieho štandardu, aby si do obstarávacích nákladov stavby, z ktorých sa vypočítava výška poskytnutej dotácie, mohli zahrnúť aj náklady na obstaranie miestnosti, ktorá bude určená pre ich špecifické potreby v súvislosti s prenájmom podporených nájomných bytov (napr. poskytovanie sociálnej služby alebo ochrany objektu). Toto opatrenie bude mať pozitívny sociálny vplyv najmä v marginalizovaných komunitách. Pre poskytnutie dotácie bude naďalej platiť podmienka, že výška obstarávacích nákladov na 1 m2 podlahovej plochy bytu nesmie prekročiť hranicu stanovenú vo vykonávacom právnom predpise. Keďže plocha takejto miestnosti pre špecifické potreby sa nebude zahŕňať do plochy bytov, snahy o špekulatívne obstarávanie rozsiahlych priestorov na základe tejto výnimky sú značne obmedzené.

**K bodom 19 a 26**

Legislatívno-technická úprava v súvislosti so zmenou definície nákladov v bode 18.

**K bodu 20**

Podľa súčasného znenia zákona musí žiadateľ – vyšší územný celok pre poskytnutie dotácie preukázať, že obstarávaním nájomného bytu a súvisiacej technickej vybavenosti rieši bytové problémy, ktoré sa týkajú viacerých obcí na území samosprávneho kraja a zabezpečuje činnosti podľa zákona č. 302/2001 Z. z. o samospráve vyšších územných celkov (zákon o samosprávnych krajoch) v znení neskorších predpisov. Táto podmienka však už stratila svoje opodstatnenie a navrhuje sa ju vypustiť. Podmienky pre poskytnutie dotácie žiadateľovi, ktorým je samosprávny kraj tak budú totožné s podmienkami pre žiadateľa, ktorým je obec. Aj táto drobná zmena môže pomôcť k zvýšeniu počtu obstarávaných nájomných bytov zo strany samospráv.

Zároveň sa navrhuje v zákone jednoznačne zadefinovať, že dotáciu na obstaranie toho istého nájomného bytu je možné poskytnúť iba raz.

**K bodu 21**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 22**

V súvislosti s rozšírením možností obstarávania nájomných bytov získaných nadstavbou alebo prístavbou ostatných budov na bývanie sa navrhuje zaviesť povinnosť, aby všetky technické zariadenia ostatnej budovy na bývanie boli vymenené najviac 5 rokov pred podaním žiadosti alebo budú vymenené počas realizácie stavebných úprav. Cieľom tejto úpravy je zabezpečiť, že dotačné finančné prostriedky budú použité na obstaranie nájomných bytov v stavbe s moderným technickým vybavením, čo zabezpečí vysokú kvalitu bývania.

**K bodu 23**

Žiadatelia môžu obstarávať nájomné byty kúpou aj v prípade, ak majú so zhotoviteľom stavby uzatvorenú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve, pričom následnú kúpnu zmluvu musia uzatvoriť najneskôr do konca mesiaca august v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzatvorená zmluva o poskytnutí dotácie. Takto ohraničené obdobie im zabezpečuje dostatok času na zhotovenie stavby, zároveň však bráni zbytočnému predlžovaniu a predražovaniu procesu výstavby a tým pádom zabezpečuje aj hospodárne nakladanie s verejnými prostriedkami. Vzhľadom na predĺženie termínu na podávanie žiadostí (novelizačný bod 36) sa navrhuje predĺžiť aj termín na uzatvorenie následnej kúpnej zmluvy, a to do konca mesiaca december v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzatvorená zmluva o poskytnutí dotácie.

**K bodu 24**

Podmienkou poskytnutia dotácie je zriadenie záložného práva na zachovanie nájomného charakteru podporených nájomných bytov. Navrhuje sa rozšíriť pôsobnosť záložného práva aj na zabezpečenie vrátenia poskytnutej dotácie, ak by žiadateľ svojim konaním porušil pravidlá a podmienky, za ktorých bola dotácia poskytnutá.

**K bodu 25**

Navrhuje sa zo zákona vypustiť povinnosť vypracovať a predložiť záverečné technicko-ekonomické hodnotenie stavby. Táto povinnosť v praxi stratila svoje opodstatnenie. Vypustením tejto povinnosti sa zníži administratívna náročnosť procesu čerpania priznanej dotácie, čo bude v prospech žiadateľa.

**K bodu 27**

Navrhovanou úpravou sa reflektuje na pripomienky odbornej verejnosti venujúcej sa problematike osôb so zdravotným znevýhodnením. Tieto osoby majú iné požiadavky na dispozičné riešenie či vybavenie bytu než bežné osoby a tým pádom majú problém obstarať si bývanie na voľnom trhu. Navrhuje sa preto ako podmienku poskytnutia dotácie stanoviť, že minimálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov musí byť navrhnutých univerzálne z hľadiska stavebných konštrukcií a to tak, aby tieto byty mohli využívať osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných stavebných úprav týchto konštrukcií. Podrobnosti univerzálneho navrhovania ustanoví ministerstvo vo všeobecne záväznom predpise.

Aby sa minimalizoval negatívny dopad tejto úpravy na už rozbehnuté investičné projekty, navrhuje sa odložiť účinnosť tohto ustanovenia o dva roky, t. j. táto povinnosť sa bude prvýkrát vzťahovať až na žiadosti podané v roku 2023.

**K bodu 28**

Účelom poskytovanej dotácie na obstaranie nájomných bytov je zvýšiť počet nájomných bytov. Navrhuje sa preto do zákona jednoznačne stanoviť, že ak dôjde k nedodržaniu nájomného charakteru, žiadateľ bude povinný vrátiť poskytnutú dotáciu a uhradiť odvod vo výške 10 % z poskytnutej dotácie. Pri ukladaní a vymáhaní tejto sankcie bude ministerstvo postupovať podľa zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov.

**K bodu 29**

V súčasnosti platné znenie zákona upravuje ako povinnú náležitosť nájomnej zmluvy zoznam osôb tvoriacich domácnosť nájomcu. Domácnosťou sa tu rozumejú fyzické osoby, ktoré spolu trvale žijú a spoločne uhradzujú náklady na svoje potreby podľa § 115 Občianskeho zákonníka. Vlastník nájomného bytu však zároveň má overovať príjem oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb tvoriacich domácnosť podľa zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Tento predpis však definuje okruh spoločne posudzovaných osôb odchylne. V praxi tak žiadatelia mali problémy posudzovať splnenie zákonných podmienok pri domácnostiach tvorených druhom a družkou (bez spoločných detí), dospelými súrodencami či v prípade, ak sa starí rodičia starajú o svoje maloleté vnúčatá.

Aby sa tieto aplikačné problémy minimalizovali, navrhuje sa v zákone namiesto pojmu „domácnosť“ používať jednoznačný opis a teda nájomný byt môže užívať nájomca a osoby, žijúce spolu s ním v byte.

**K bodu 30**

V rámci výkonu kontroly sa zistilo, že v niektorých prípadoch nájomcovia ponúkali im pridelený nájomný byt na rôznych inzertných fórach do podnájmu a požadované nájomné bolo vyššie než regulované nájomné, ktoré oni sami platili. Takéto konanie nie je súlade s účelom sociálneho bývania. Navrhuje sa preto ustanoviť ako povinnú náležitosť nájomnej zmluvy vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomný byt alebo jeho časť nie je oprávnený prenechať do podnájmu tretej osobe. Vylúčia sa tak prípady, kedy nájomca takto konal z nevedomosti. Ak napriek tomu bude verejne ponúkať pridelený nájomný byt do podnájmu, pôjde o úmyselné konanie, ktoré môže byť sankcionované okamžitým ukončením nájomného vzťahu.

**K bodom 31 a 32**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 33**

Zmena formulácie v dôsledku zmeny definície okruhu osôb, ktoré užívajú nájomný byt. Bližšie zdôvodnenie tejto zmeny je uvedené v odôvodnení k bodu 29.

**K bodom 34 a 35**

V prípade opakovaného uzatvorenia nájomnej zmluvy sa navrhuje zvýšiť limit príjmu oprávnenej fyzickej osoby a ostatných osôb, žijúcich s ňou v byte z triapolnásobku životného minima na štvornásobok životného minima. V prípade oprávnených fyzických osôb podľa § 22 ods. 3 písm. b) zákona sa tento limit navrhuje zvýšiť zo štyriapolnásobku životného minima na päťnásobok životného minima. Limit príjmu vo výške päťnásobku životného minima sa uplatní aj na oprávnenú fyzickú osobu podľa § 22 ods. 3 písm. c), ktorou sa rozumie fyzická osoba, ktorá žije sama a jej mesačný príjem nepresahuje štvornásobok životného minima.

Toto opatrenie bude mať pozitívne sociálne vplyvy predovšetkým na tie skupiny nájomcov, ktorým sa zvýšil príjem počas trvania nájomnej zmluvy. Zníži sa tak riziko, že kvôli jednorazovému zvýšeniu svojho príjmu prídu o právo užívať pridelený nájomný byt.

**K bodu 36**

Okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým môže byť poskytnutý nájomný byt sa navrhuje rozšíriť o fyzické osoby, ktoré chce samospráva ako vlastník nájomného bytu ubytovať z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Mesačný príjem týchto osôb spolu s mesačným príjmom ostatných osôb žijúcich s nimi v byte nemusí spĺňať limity stanovené v § 22 ods. 3 písm. a) a b) zákona, čiže môže ísť aj o osoby s vyšším príjmom. Na druhú stranu, nebudú mať právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Po uplynutí dohodnutej doby nájmu (najdlhšie však tri roky) sa tak môže vlastník nájomného bytu rozhodnúť, že novú nájomnú zmluvu s nimi neuzatvorí.

**K bodu 37**

Systémová porucha bytového domu je definovaná v § 2 ods. 1 písm. n) zákona. Systémovými poruchami trpeli predovšetkým bytové domy vystavané panelovou technológiou v rámci komplexnej bytovej výstavby (KBV), ktoré boli následne v 90 – rokoch odpredávané do súkromného vlastníctva. Keďže miestami katastrofálny technický stav týchto budov bol aj dôsledkom nedostatočnej intervencie zo strany štátu ako dovtedajšieho vlastníka, zaviedla sa možnosť poskytovať dotácie vlastníkom bytov a nebytových priestorov na odstránenie systémovej poruchy bytového domu.

Navrhuje sa preto do zákona doplniť podmienku poskytnutia dotácie na odstránenie systémovej poruchy bytového domu, že právoplatné kolaudačné rozhodnutie bolo vydané pred 1. januárom 1994. Jednoznačne sa tak o poskytnutie dotácie nebudú môcť uchádzať vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú bytové domy postavené v neskoršom období. Tieto bytové domy nie sú stavané panelovou technológiou a ich nedostatočný technický stav nie je spôsobený zvolenou technológiou v procese výstavby ale prevažne nedostatočnou starostlivosťou o bytový dom vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v tomto dome.

**K bodom 38 a 39**

Za účelom zvýšenia atraktivity pre žiadateľov a zvýšenia počtu bytov obstarávaných vo verejnom nájomnom sektore sa navrhuje niekoľko zmien v procese podávania a prijímania žiadostí.

Koniec lehoty na predkladanie žiadostí sa predlžuje z 28. februára až na 31. mája príslušného roka. Žiadatelia tak získajú viac času na prípravu svojich žiadostí. Okresný úrad v sídle kraja, ktorý žiadosti prijíma, bude mať 15 pracovných dní od doručenia žiadosti na overenie jej úplnosti. V prípade nedostatkov žiadosti okresný úrad v sídle kraja vyzve žiadateľa na odstránenie týchto nedostatkov, pričom mu na to určí primeranú lehotu, najviac však 30 pracovných dní. Eliminujú sa tak prípady, kedy boli žiadosti vrátené ako nevyhovujúce kvôli drobným nezrovnalostiam, ktoré môžu byť odstránené. Doručené žiadosti budú ministerstvu zasielané v poradí podľa dátumu doručenia úplnej žiadosti. Ostatné kritériá pre stanovenie poradia žiadostí sa nebudú uplatňovať. Ak však okresný úrad v sídle kraja vyzve žiadateľa na odstránenie nedostatkov, takáto žiadosť automaticky stráca poradie a môžu ju predbehnúť žiadosti, ktoré boli síce doručené okresnému úradu neskôr, avšak boli už pri predložení úplné. Žiadosti, ktoré budú zjavne v rozpore s podmienkami zákona, alebo v nich žiadateľ na výzvu okresného úradu v sídle kraja neodstránil nedostatky, budú vrátené žiadateľovi.

Ďalšou pozitívnou zmenou pre žiadateľa bude menší rozsah dokumentov, ktoré musí predkladať, ak žiada o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov aj o poskytnutie dotácie na obstaranie súvisiacej technickej vybavenosti. Po novom sa bude podávať iba jedna žiadosť a teda časť dokladov (napr. kúpna zmluva, zmluva o výstavbe či uznesenia zastupiteľstva) budú predkladané iba jedenkrát.

Všetky úplné žiadosti budú okresné úrady v sídle kraja zasielať na Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, ktoré ich následne bude posudzovať z hľadiska splnenia podmienok. Ak sa aj v tejto fáze posudzovania zistia nejaké nedostatky, ministerstvo vyzve žiadateľa na ich odstránenie.

**K bodu 40**

Vzhľadom na vypustenie povinnosti predkladať záverečné technicko-ekonomické hodnotenie stavby žiadateľom sa § 17 ods. 2 stal nadbytočným a je možné ho vypustiť.

**K bodu 41**

Zákonom č. 230/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, došlo k vypusteniu lehoty pre zachovanie nájomného charakteru bytov stanovenej v § 11 ods. 1 písm. a) zákona. Podporené nájomné byty tak majú byť využívané ako nájomné po celú dobu ich životnosti. Vzhľadom na túto úpravu však stratilo opodstatnenie v § 18 ods. 1 zákona špecifikovať lehotu, počas ktorej je vlastník nájomného bytu obstaraného podľa tohto zákona ako aj nájomca žijúci v takomto byte povinný sprístupniť nájomné byty na kontrolu. Nové znenie tohto odseku zabezpečí, že povinnosť sprístupniť byt na kontrolu bude musieť byť zabezpečená po celú dobu trvania zmluvy o poskytnutí dotácie.

V súvislosti so zmenou definície okruhu užívateľov nájomného bytu (odôvodnenie k bodu 29) sa navrhuje vypustiť aj slová „tvoriace jeho domácnosť“.

**K bodu 42**

Podľa súčasného znenia zákona je vlastník nájomného bytu povinný tvoriť z dohodnutého nájomného osobitný rezervný fond ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacích nákladov na obstaranie nájomného bytu. Z tohto osobitného rezervného fondu následne uhrádza preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „FPÚO“).

Aplikačná prax však ukázala, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome majú častokrát stanovenú nižšiu výšku preddavkov do FPÚO ako je zákonom predpísaná tvorba osobitného rezervného fondu. Vlastník nájomného bytu, ktorý je len jeden z mnohých vlastníkov bytov a nebytových priestorov tak kumuluje finančné prostriedky na osobitnom rezervnom fonde, ktoré by ale nemohol nikdy použiť. Navrhuje sa preto umožniť vlastníkovi nájomného bytu, aby finančné prostriedky na osobitnom rezervnom fonde mohol použiť aj na úhradu zvýšených úhrad do FPÚO.

**K bodu 43**

Legislatívno-technická úprava v súvislosti so zmenou definície nákladov v bode 18.

**K bodu 44**

Pre zabezpečenie dlhodobej udržateľnosti a dobrého technického stavu podporených nájomných bytov je nevyhnutné pravidelne investovať do ich údržby a priebežne si vytvárať finančnú rezervu na významnejšie investície do ich obnovy. Vzhľadom na to bola už od začiatku účinnosti tohto zákona prijatá podmienka, že vlastník nájomného bytu, ktorému bola poskytnutá dotácia na obstaranie nájomného bytu, musí tvoriť z vyberaného nájomného fond prevádzky, údržby a opráv ročne minimálne vo výške 0,5 % obstarávacej ceny nájomného bytu. Ďalšia väčšia legislatívna úprava starostlivosti o podporený nájomný byt prišla s účinnosťou od 1. januára 2018, kedy sa podmienky bližšie upravovali v závislosti od spôsobu evidencie nájomných bytov v katastri nehnuteľností.

Podpora na obstaranie nájomných bytov sa však poskytuje už od roku 2000. Starostlivosť o nájomný byt, na ktorého obstaranie bola poskytnutá dotácia v období od 2000 do 2010 však nie je jednoznačne upravená, čo spôsobuje v praxi problémy predovšetkým žiadateľom, ktorí majú vo vlastníctve nájomné byty podporené podľa starých aj podľa nových predpisov. Aby sa zabezpečil jednotný výkon starostlivosti o podporené nájomné byty, navrhuje sa uložiť povinnosť vlastníkom nájomných bytov, na ktorých obstaranie bola poskytnutá dotácia podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010, aby aj oni postupovali pri starostlivosti o nájomný byt podľa tohto zákona, teda zriadili osobitný rezervný fond podľa § 18 ods. 2 zákona alebo fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy podľa § 18 ods. 3 zákona.

**K bodu 45**

Pre odstránenie výkladových nedostatkov, ktoré vyplynuli z aplikačnej praxe sa navrhuje jednoznačne definovať, že poskytovanie sociálneho bývania obcou alebo vyšším územným celkom je všeobecne prospešnou službou.

**K bodom 46 a 48**

Okruh oprávnených fyzických osôb, ktorým môže byť poskytnutý nájomný byt v rámci sociálneho bývania sa navrhuje rozšíriť o fyzické osoby, ktoré žijú samé v nájomnom byte a o fyzické osoby, ktoré chce samospráva ako vlastník nájomného bytu ubytovať z dôvodov hodných osobitného zreteľa. Žiadateľ, ktorým je obec alebo vyšší územný celok, je povinný si vo svojom všeobecne záväznom nariadení stanoviť okruh oprávnených fyzických osôb vrátane dôvodov hodných osobitného zreteľa, pre ktoré sa im nájomné byty prenajímajú. V praxi môže ísť o profesie, pri ktorých žiadateľ chce, aby poskytovali svoje služby v jeho sídle, pretože ich zabezpečovanie vyplýva ako povinnosť pre samosprávu. Za tým účelom bude vhodné, aby im mohla poskytnúť výhodu v poskytnutí bývania v jeho sídle. Rovnako tak môže takto kategorizovať aj osoby v ťažkej životnej situácii, ktoré potrebujú nutne zabezpečiť bývanie, z rôznych dôvodov nespĺňajú limity príjmu stanovené v § 22 ods. 3 písm. a) a b) zákona (napr. týrané matky s deťmi, ktoré majú vyšší príjem, no je im potrebné zabezpečiť krízové bývanie).

Oprávnené fyzické osoby, ktorým je nájomný byt prenajatý z dôvodov hodných osobitného zreteľa, nemajú právo na opakované uzatvorenie nájomnej zmluvy. Vlastníci podporených nájomných bytov získajú väčšiu flexibilitu čo sa týka výberu nájomcu a disponovania so svojim vlastníctvom. Keďže však ide o významnú zmenu celej koncepcie, navrhuje sa obmedziť toto voľnejšie nakladanie s nájomnými bytmi najviac na 10 % z počtu podporených nájomných bytov.

Precizuje sa tiež úprava v prípade osôb, ktorým zanikla ústavná starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť, pestúnska starostlivosť alebo osobitná starostlivosť poručníka podľa zákona č. 36/2005 Z. z. o rodine a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**K bodu 47**

Pre odstránenie problémov v aplikačnej praxi sa navrhuje jednoznačne upraviť postup výpočtu súm životného minima pre oprávnenú fyzickú osobu a ostatné osoby, ktoré s ňou žijú v nájomnom byte. Životné minimum sa tak vypočíta ako súčet súm životného minima pre plnoletú fyzickú osobu (od 1. júla 2020 je to suma vo výške 214,83 eur) za každú plnoletú fyzickú osobu, žijúcu v nájomnom byte a súčet súm životného minima pre nezaopatrené dieťa (od 1. júla 2020 je to suma vo výške 98,08 eur) za každé zaopatrené neplnoleté dieťa a nezaopatrené dieťa, žijúce s nájomcom v nájomnom byte.

**K bodu 49**

V nadväznosti na vypustenie povinnosti predkladať záverečné technicko-ekonomické hodnotenie stavby sa navrhuje vypustiť splnomocnenie na vydanie vykonávacieho právneho predpisu, ktorý upravuje obsah záverečného technicko-ekonomického hodnotenia stavby.

**K bodu 50**

Legislatívno-technická úprava v súvislosti so zmenou definície nákladov v bode 18.

**K bodu 51**

V § 18 sa navrhuje doplniť nový odsek 4, ktorým sa uloží vlastníkovi nájomného bytu, podporeného podľa predpisov účinných do 31. decembra 2010, aby pri starostlivosti o tento nájomný byt postupoval podľa § 18 ods. 2 zákona, resp. podľa § 18 ods. 3 zákona (novelizačný bod 44).

Povinnosť im vznikne až od 1. januára 2022, t. j. zavádza sa prechodné obdobie jedného roka, počas ktorého ministerstvo oboznámi všetkých dotknutých vlastníkov nájomných bytov s novou povinnosťou a oni budú mať dosť času sa na zmeny pripraviť.

# Čl. II

Navrhuje sa, aby návrh zákona nadobudol účinnosť 1. januára 2021 okrem čl. I bodu 27, ktorý nadobúda účinnosť 1. januára 2023.