**B. Osobitná časť**

# Čl. I

# K bodu 1

Ide o legislatívno-technickú úpravu, nakoľko podľa súčasného stavu sú finančné prostriedky Európskej únie, a iné príjmy, ak tak ustanovuje osobitný predpis, ktorým je Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 1303/2013 zo 17. decembra 2013, ktorým sa stanovujú spoločné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde, Európskom poľnohospodárskom fonde pre rozvoj vidieka a Európskom námornom a rybárskom fonde a ktorým sa stanovujú všeobecné ustanovenia o Európskom fonde regionálneho rozvoja, Európskom sociálnom fonde, Kohéznom fonde a Európskom námornom a rybárskom fonde, a ktorým sa zrušuje nariadenie Rady (ES) č. 1083/2006 (Ú. v. EÚ L 347, 20. 12. 2013) totožné.

Z uvedeného dôvodu sa navrhuje ponechať odkaz na osobitný predpis vo všeobecnosti. Samozrejme, že o zmenách rozpočtu Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej len „ŠFRB“), ktoré majú vplyv na prebytok alebo schodok rozpočtu verejnej správy rozhoduje minister po predchádzajúcom písomnom súhlase Ministerstva financií Slovenskej republiky.

# K bodu 2

ŠFRB má určený limit výdavkov na svoju činnosť. Podľa súčasného znenia zákona je možné tieto výdavky zvýšiť o iné príjmy, ak tak ustanoví nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) uvedené v bode 1. V skutočnosti však nejde o celý objem finančných prostriedkov určených na finančný nástroj EÚ. Preto sa navrhuje spresniť toto ustanovenie, že limit výdavkov na činnosť ŠFRB možno zvýšiť o finančné prostriedky určené na odplatu za vykonávanie finančného nástroja.

**K bodu 3**

Ustanovenie definuje účel podpory, ktorým je obstaranie bytu do vlastníctva fyzickej osoby (výstavbou bytu vrátane bytu získaného nadstavbou, prístavbou, prípadne stavebnou úpravou budovy, ak vznikne byt v bytovom dome, rodinnom dome, polyfunkčnom dome, kúpou bytu v bytovom dome, rodinnom dome alebo polyfunkčnom dome).

So zreteľom na podporu rozvoja bytovej výstavby je záujmom štátu podporovať rozvoj novej bytovej výstavby a nadväzne na to podporovať aj kúpu novopostavených bytov. Kúpa bytu v bytovom, polyfunkčnom alebo rodinnom dome, má podporiť systém obstarávania si už hotového bytu, v rámci ktorého budúci vlastník rieši okamžite bytovú situáciu a súčasne predmetnou nehnuteľnosťou môže zabezpečiť záväzok vyplývajúci z poskytnutého úveru.

**K bodom 4 až 6**

Ustanovenia definujú možnosti obstarania nájomného bytu. Ide o výstavbu nájomného bytu vrátane nájomného bytu získaného nadstavbou alebo prístavbou bytovej budovy alebo nebytovej budovy, ak vznikne bytový dom, rodinný dom alebo polyfunkčný dom a stavebnú úpravu bytovej budovy alebo nebytovej budovy, ak po vykonaní stavebnej úpravy vznikne byt v bytovom dome alebo polyfunkčnom dome.

V porovnaní s definovaním účelu obstarania nájomného bytu v súčasnosti, navrhuje sa rozšírenie možností realizácie zámeru obstarávania nájomných bytov. Súčasne sa novonavrhovaným definovaním tohto účelu zabezpečí rovnosť s definíciou účelu obstarania nájomných bytov v zákone č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 443/2010 Z. z.“).

**K bodu 7**

Ďalším účelom pre poskytovanie štátnej podpory je výstavba zariadenia sociálnych služieb (výstavba zariadenia sociálnych služieb, prístavba alebo nadstavba zariadenia sociálnych služieb alebo stavebná úprava bytovej alebo nebytovej budovy na zariadenie sociálnych služieb), ktoré poskytuje sociálnu službu celoročnou pobytovou formou. Ide o tieto druhy zariadení sociálnych služieb - zariadenie podporovaného bývania, zariadenie pre seniorov, zariadenie opatrovateľskej služby, domov sociálnych služieb a špecializované zariadenie. V týchto zariadeniach sociálnych služieb sa poskytujú celoročnou pobytovou formou sociálne služby na riešenie nepriaznivej sociálnej situácie z dôvodu ťažkého zdravotného postihnutia, nepriaznivého zdravotného stavu alebo z dôvodu dovŕšenia dôchodkového veku a nahrádzajú klientom prirodzené rodinné prostredie vrátane celoročného ubytovania (plnia teda tiež funkciu ich celoročného bývania).

**K bodom 8 a 9**

V snahe motivovať žiadateľov k výstavbe zariadenia sociálnych služieb sa navrhuje, aby žiadateľ, ktorý chce postaviť zariadenie sociálnych služieb, mohol súčasne požiadať ŠFRB o poskytnutie podpory na obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie tohto zariadenia. Technickou vybavenosťou sa rozumie – verejný vodovod, verejná kanalizácia vrátane čistiarne odpadových vôd, miestna komunikácia alebo odstavné plochy.

Súčasne sa navrhuje, aby obstaranie pozemku podmieňujúceho výstavbu alebo užívanie zariadenia sociálnych služieb bolo taktiež podporované zo strany štátu poskytovaním výhodného úveru zo ŠFRB.

**K bodu 10**

Ide o zmenu pojmu „prestavba“ na pojem „stavebná úprava“. Cieľom je zosúladenie používaných pojmov v právnych a technických predpisoch.

**K bodom 11, 12 a 15**

Na účely tohto zákona sú v zákone definované niektoré pojmy, napr. polyfunkčný dom, kúpa bytu, príslušenstvo obytnej miestnosti zariadenia sociálnych služieb a spoločné priestory a spoločné zariadenia zariadenia sociálnych služieb.

Polyfunkčný dom je budova so zmiešaným účelom užívania, v ktorej najmenej tretina podlahovej plochy je určená na bývanie. Takýto typ polyfunkčných domov vzniká najmä stavebnými úpravami existujúcich budov. Zámerom je efektívne využívanie stavieb a zainvestovaných pozemkov.

Jednou z foriem obstarania bytu, nájomného bytu alebo ubytovacieho domu je kúpa. Kúpou bytu, nájomného bytu alebo ubytovacieho domu sa rozumie kúpa novostavby bytu, nájomného bytu alebo ubytovacieho domu. To znamená, že žiadateľ môže kúpiť byt, nájomný byt alebo ubytovací dom v prípade, ak ku dňu podania žiadosti od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bytu, nájomného bytu alebo ubytovacieho domu neuplynulo viac ako 3 roky.

Pri účele výstavby alebo obnovy zariadenia sociálnych služieb je výška podpory určená na 1 m2 podlahovej plochy obytnej miestnosti, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadenia sociálnych služieb. Z uvedeného dôvodu sa v zákone definujú pojmy: príslušenstvo obytnej miestnosti (predsieň, kuchyňa alebo kuchynský kút, komora, WC, kúpeľňa, kúpeľňový kút alebo sprchovací kút, ak sú jej súčasťou alebo ak sú k nej priamo priľahlé), spoločné priestory zariadenia sociálnych služieb (najmä spoločenská miestnosť, jedáleň, miestnosť na poskytovanie zdravotnej starostlivosti, miestnosť na poskytovanie fyziatricko-rehabilitačnej starostlivosti, miestnosť pre zamestnancov zariadenia sociálnych služieb, chodba, schodisko, pivnica, kuchyňa, WC a kúpeľňa, ak nie sú súčasťou obytnej miestnosti zariadenia sociálnych služieb a ak nie sú k nej priamo priľahlé), spoločné zariadenie zariadenia sociálnych služieb (zariadenie, ktoré slúžia výlučne tomuto zariadeniu sociálnych služieb, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo zariadenia sociálnych služieb, najmä výťahy, práčovne, kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky).

**K bodu 13**

Ide o legislatívno-technickú úpravu nadväzujúcu na definovanie kúpy bytu, nájomného bytu a ubytovacieho domu.

**K bodu 14**

Ustanovenie § 6 ods. 4 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania upravuje, na koho sa vzťahuje výnimka z § 6 ods. 3 zákona, ktorým vymedzuje pojem kúpy bytu, na ktorú je možné poskytnúť podporu. To znamená, že žiadateľ môže kúpiť byt, nájomný byt alebo ubytovací dom v prípade, ak ku dňu podania žiadosti od nadobudnutia právoplatnosti kolaudačného rozhodnutia bytu, nájomného bytu alebo ubytovacieho domu neuplynulo viac ako tri roky. Navrhovanou zmenou ide o rozšírenie okruhu fyzických osôb o tie fyzické osoby, ktoré boli na základe rozhodnutia súdu o neodkladnom opatrení, výchovnom opatrení alebo o ústavnej starostlivosti umiestnené v zariadení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately, t.j. v centrách pre deti a rodiny.

**K bodu 16**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s definovaním pojmu príslušenstvo ubytovacej bunky v ubytovacom dome.

**K bodu 17**

Žiadateľom o podporu môže byť aj iná právnická osoba. Podmienkou je, že musí mať sídlo na území Slovenskej republiky. Navrhuje sa vypustiť podmienku, že táto právnická osoba vznikla aspoň päť rokov pred podaním žiadosti.

Doterajšia právna úprava obmedzovala konkurenciu vo výstavbe nájomných bytov, nakoľko právnické osoby existujúce menej ako päť rokov sa nemohli zo zákona uchádzať o podporu na obstaranie nájomných bytov. Vypustením tejto podmienky sa však môžu uchádzať o podporu aj právnické osoby bez histórie podnikania. Takáto právnická osoba však bude povinná zložiť zábezpeku za požadovaný úver v dostatočnej výške, čím by sa malo zmenšiť riziko, že by sa o podporu z fondu uchádzali schránkové firmy s potenciálom neefektívne nakladať s finančnými prostriedkami získanými z verejných zdrojov. Povinnosť zložiť zábezpeku bude navyše signalizovať, že ide o právnickú osobu s dostatočnými finančnými prostriedkami na zabezpečenie celého procesu obstarania nájomných bytov, zariadenia sociálnych služieb alebo ubytovacieho domu.

**K bodu 18**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novodefinovaním účelu obstaranie nájomného bytu.

**K bodu 19**

Jedným z účelov pre poskytovanie štátnej podpory prostredníctvom ŠFRB je výstavba alebo obnova zariadenia sociálnych služieb.

V platnom znení zákona žiadateľom o poskytnutie podpory na tento účel môže byť obec, samosprávny kraj a iná právnická osoba.

Navrhovanou úpravou sa umožní, aby žiadateľom o podporu na tieto účely bola aj nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, ktorej zakladateľom alebo jedným zo zakladateľov je obec alebo VÚC, ak ich vklad tvorí najmenej 51 % majetku neziskovej organizácie a v správnej rade neziskovej organizácie ich zastupuje nadpolovičný počet členov.

**K bodu 20**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu so zosúladením pojmu obstarávací náklad so zákonom č. 443/2010 Z. z.

**K bodom 21 až 29**

Podpora zo ŠFRB sa poskytuje vo forme úveru, pričom zákon vo všeobecnosti umožňuje poskytnúť túto podporu až do 100 % obstarávacej ceny s lehotou splatnosti do 40 rokov a zároveň ustanovuje maximálny limit výšky úveru na byt, 1m2 podlahovej plochy bytu alebo obytnej miestnosti, resp. 1m2 zatepľovanej plochy.

Predmetným ustanovením sa navrhuje zvýšenie limitu úveru alebo zmena v určovaní limitu úveru.

Pre fyzické osoby sa navrhuje zvýšenie limitu úveru na byt z 90 000 eur na 120 000 eur.

Pri obstarávaní nájomného bytu obcou, VÚC alebo neziskovou organizáciou sa navrhuje zmena v určovaní limitu z limitu na byt (90 000 eur) na 1 m2 podlahovej plochy bytu (1 350 eur/1 m2 podlahovej plochy bytu).

Maximálny limit úveru pri obstarávaní nájomného bytu inou právnickou osobou sa navrhuje zvýšiť z 1 200 eur na 1 350 eur/1 m2 podlahovej plochy bytu.

Pri účele modernizácia bytovej budovy a odstránenie systémovej poruchy bytového dom sa navrhuje zvýšenie limitu úveru z 500 eur na 800 eur/1 m2 podlahovej plochy bytu.

Pri účele zateplenia bytovej budovy alebo zateplenie zariadenia sociálnych služieb bol limit úveru určený na 1 m2 zatepľovanej plochy (100 eur/1 m2 zatepľovanej plochy). Z dôvodu zjednodušenia výpočtu výšky úveru sa navrhuje určiť limit úveru na 1 m2 podlahovej plochy bytu alebo 1 m2 podlahovej plochy obytnej miestnosti, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadenia sociálnych služieb (200 eur/1 m2 podlahovej plochy). Z dôvodu, že výpočet zatepľovanej plochy bol náročný a jeho vypracovanie bolo spojené s ďalšími finančnými výdavkami, navrhuje sa zmena určenia výšky úveru na m2 podlahovej plochy, čo je pre spracovanie podkladov žiadateľom jednoduchšie.

Pre účel výstavby zariadenia sociálnych služieb sa navrhuje zvýšenie limitu úveru zo 760 na 1 200 eur na 1 m2 podlahovej plochy obytnej miestnosti, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadenia sociálnych služieb.

Pri účele modernizácia zariadenia sociálnych služieb sa navrhuje zvýšenie limitu úveru z 500 na 800 eur na 1 m2 podlahovej plochy obytnej miestnosti, príslušenstva obytných miestností a spoločných priestorov zariadenia sociálnych služieb.

V súvislosti s doplnením možnosti poskytnutia podpory na obstaranie technickej vybavenosti a kúpu pozemku, ktoré prislúchajú k zariadeniu sociálnych služieb sa navrhuje určiť limit úveru na obytnú miestnosť v zariadení sociálnych služieb.

Vzhľadom na to, že súčasný limit úveru na kúpu pozemku nepokrýva reálnu cenu pozemkov v niektorých lokalitách, navrhuje sa zvýšenie maximálneho limitu úveru na tento účel zo súčasných 12 000 eur na 17 000 eur na obstarávaný nájomný byt, obytnú miestnosť alebo ubytovaciu bunku. Vykonávací predpis určí limity úveru s prihliadnutím na lokalizáciu kupovaného pozemku.

Pri účele obstaranie ubytovacieho domu sa navrhuje zvýšenie limitu úveru z 1 000 eur na 1 200 eur na 1 m2 podlahovej plochy ubytovacej bunky.

**K bodu 30**

Ide o legislatívno-technickú úpravu nadväzujúcu na zmenu určenia limitu úveru z 1 m2 zatepľovanej plochy na 1 m2 podlahovej plochy. Z uvedeného dôvodu sa vypúšťa definícia pojmu zatepľovaná plocha.

**K bodu 31**

V rámci tohto ustanovenia je vymedzenie obstarávacieho nákladu osobitne pre výstavbu bytu, nájomného bytu, zariadenia sociálnych služieb, technickej vybavenosti a ubytovacieho domu a kúpu bytu, nájomného bytu, technickej vybavenosti a ubytovacieho domu. Obstarávacím nákladom sú spravidla všetky náklady vynaložené na uskutočnenie stavby, súčasťou ktorých môže byť aj cena za vyhotovenie projektovej dokumentácie. V prípade obstarávania nájomných bytov obcou, VÚC a neziskovou organizáciou, cena za projektovú dokumentáciu musí byť súčasťou obstarávacích nákladov. Pri obstaraní bytu, nájomného bytu, technickej vybavenosti, pozemku alebo ubytovacieho domu kúpou je obstarávacím nákladom kúpna cena uvedená v kúpnej zmluve alebo v zmluve o budúcej kúpnej zmluve. Do obstarávacieho nákladu sa započíta aj cena spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach (okrem účelu výstavby) a spoločných zariadeniach bytového domu. Do obstarávacieho nákladu pri obstarávaní bytu, nájomného bytu, technickej vybavenosti a ubytovacieho domu nie je možné započítať cenu pozemku a nebytového priestoru. Do obstarávacieho nákladu nájomného bytu nižšieho štandardu je však možné započítať cenu nebytového priestoru, ktorý svojim stavebno-technickým usporiadaním a vybavením zabezpečuje špecifické potreby žiadateľa v súvislosti s prenájmom podporených nájomných bytov, najmä poskytovanie sociálnych služieb alebo službu ochrany objektu.

V prípade obnovy bytového domu sa do obstarávacieho nákladu započítava cena obnovy bytovej budovy a k nemu prislúchajúceho spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu. Do tohto obstarávacieho nákladu nie je možné započítať cenu obnovy nebytového priestoru a k nemu prislúchajúceho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu. Cena obnovy garáží, ktoré sú súčasťou bytového domu sa však do obstarávacieho nákladu pre výpočet úveru započítava. Do obstarávacieho nákladu podľa prvej vety je možné započítať cenu projektovej dokumentácie, cenu odborného posudku preukazujúceho existenciu systémovej poruchy a projektového energetického hodnotenia bytovej budovy.

Pri zateplení bytovej budovy je možné do obstarávacieho nákladu započítať aj náklady na vybudovanie technického zariadenia, ktoré bude využívať obnoviteľné zdroje energie (napr. solárne panely, fotovoltaické články, tepelné čerpadlá, atď.) alebo rekuperáciu tepla.

**K bodu 32**

Navrhuje sa do všeobecných podmienok poskytnutia podpory doplniť podmienku, že podporu možno poskytnúť žiadateľovi, ktorý nie je v nútenej správe. Ak je žiadateľ v nútenej správe, to znamená, že prekročil určitú zákonom stanovenú hranicu, o ktorú môžu výdavky prekračovať jeho príjmy. V praxi to znamená, že žiadateľ v nútenej správe si musí predovšetkým vyriešiť svoje záväzky z predchádzajúcich období a nie je možné mu poskytnúť nový úver, nakoľko nevie preukázať schopnosť splácať požadovaný úver.

**K bodu 33**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novodefinovaním účelu obstaranie nájomného bytu.

**K bodu 34**

Podporu z prostriedkov ŠFRB je možné poskytnúť žiadateľovi obstarávajúcemu nájomný byt stavebnou úpravou bytovej alebo nebytovej budovy alebo stavebnou úpravou bytu v bytovom dome nadobudnutého podľa zákona č. 172/2004 Z. z. o prevode vlastníctva nehnuteľného majetku vo vlastníctve Slovenskej republiky na obec alebo vyšší územný celok v znení neskorších predpisov alebo stavebnou úpravou bytu vo vlastníctve obce alebo samosprávneho kraja, ktorý je v takom zlom technickom stave, že nespĺňa základné požiadavky, ktoré na stavby ustanovuje stavebný zákon, alebo žiadateľovi realizujúcemu stavebnú úpravu bytovej alebo nebytovej budovy na zariadenie sociálnych služieb alebo obstarávajúcemu ubytovací dom stavebnou úpravou bytovej alebo nebytovej budovy. Vzhľadom na to, že v tomto prípade ide o staršie stavby, je potrebné zabezpečiť všetky technické požiadavky kladené na stavby.

Z uvedeného dôvodu sa navrhuje prijať úpravu, aby v takto obstarávaných bytoch, zariadeniach sociálnych služieb a ubytovacích domoch boli vymenené všetky vnútorné inštalácie v byte aj bytovom dome, obytných miestnostiach, príslušenstve obytných miestností a spoločných priestoroch zariadení sociálnych služieb a ubytovacích bunkách a spoločných priestoroch ubytovacích domov (voda, plyn, elektrina, kanalizácia, teplo, slaboprúdové rozvody) a technické zariadenia budov (napr. kotolňa, výťah, atď.).

**K bodu 35**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novodefinovaním účelu obstaranie bytu fyzickou osobou. Navrhovanou úpravou sa rozširuje možnosť obstarania bytu kúpou bytu v rodinnom dome pre všetky fyzické osoby definované zákonom a nielen pre mladomanželov.

**K bodu 36**

Ide o legislatívno-technickú úpravu nadväzujúcu na predchádzajúci novelizačný bod.

**K bodu 37**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s predchádzajúcim novelizačným bodom.

**K bodu 38**

Navrhuje sa vypustiť ustanovenie určujúce maximálnu výšku sumy odpustenej časti úveru (6 000 eur) pre mladomanželov poskytnutého na obstaranie bytu staršieho ako 3 roky. Navrhovanou úpravou však nie je dotknutá možnosť odpustenia časti úveru pri narodení dieťaťa určená vo výške 2 000 eur na každé dieťa, ktoré žije so žiadateľom v spoločnej domácnosti a dožilo sa jedného roku veku, rovnako ako u všetkých okruhov žiadateľov, ktorým sú fyzické osoby.

**K bodu 39**

Ide o legislatívno-technickú úpravu nadväzujúcu na predchádzajúci novelizačný bod.

**K bodu 40**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novelizačným bodom 51.

**K bodu 41**

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 preto majú problém obstarať si bývanie na voľnom trhu. Navrhuje sa preto ako podmienku poskytnutia úveru stanoviť, že minimálne 10 % z celkového počtu obstarávaných nájomných bytov v bytovej alebo nebytovej budove, ktorá má zriadený výťah musí byť navrhnutých univerzálne tak, aby z hľadiska stavebných konštrukcií boli tieto byty využiteľné aj pre osoby so zdravotným postihnutím bez dodatočných úprav stavebných konštrukcií. Počet univerzálne navrhovaných bytov sa zaokrúhľuje na celé čísla nadol.

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 42**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s vypustením niektorých odsekov, čím dochádza k zmene vnútorných odkazov.

**K bodu 43**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu so zosúladením pojmu obstarávací náklad so zákonom č. 443/2010 Z. z.

**K bodu 44**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s vypustením niektorých odsekov, čím dochádza k zmene vnútorných odkazov

**K bodu 45**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s presunom podmienky do iného odseku.

**K bodom 46 a 47**

Podľa súčasného znenia zákona podporu na obstaranie nájomného bytu možno poskytnúť žiadateľovi – inej právnickej osobe iba vtedy, ak sa stavba nachádza v meste alebo v priľahlých s mestom priamo susediacich obciach alebo v obci, na území ktorej sa realizuje výstavba priemyselného parku alebo už existuje priemyselný park alebo na území obce je prevádzka žiadateľa minimálne s 500 zamestnancami. Záujmom je, aby takýto typ stavieb vznikal predovšetkým v tých sídlach, kde je priamo väčšia možnosť zamestnania a neboli ďalšie požiadavky na budovanie dopravnej infraštruktúry.

Navrhovanou úpravou sa rozširuje možnosť obstarávať nájomné byty inou právnickou osobou aj v obci s viac ako 2 000 obyvateľmi a súčasne sa znižuje minimálna hranica počtu zamestnancov v prevádzke žiadateľa na 200.

**K bodu 48**

Žiadatelia môžu obstarávať nájomné byty aj tzv. budúcou kúpou. Podľa platného znenia to znamená, že so zhotoviteľom stavby majú 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 uzavretá zmluva o poskytnutí podpory zo ŠFRB. Vzhľadom na to, že sa navrhuje predĺžiť termín podávania žiadostí, navrhuje sa 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 podpory.

**K bodu 49**

Navrhuje sa upraviť podmienku pri obstarávaní nájomného bytu v rodinnom dome. Doteraz bolo možné obstarávať v rodinnom dome najmenej dva nájomné byty. Podľa navrhovanej zmeny možno v rodinnom dome obstarávať aj jeden nájomný byt, ak sa však v rodinnom dome nachádzajú najmenej dva byty.

**K bodu 50**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novelizačným bodom 34.

**K bodu 51**

Pri obstarávaní nájomného bytu, na ktorý je možno poskytnúť úver do výšky 100 % obstarávacieho nákladu je potrebné dodržať maximálny limit priemernej podlahovej plochy nájomného bytu, limit obstarávacích nákladov, podmienky zachovania nájomného charakteru bytu a zriadiť záložné právo na nájomné byty v prospech fondu.

**K bodu 52**

Pri obstarávaní nájomného bytu, na ktorý je možno poskytnúť úver do výšky 100 % obstarávacieho nákladu sa žiadateľ zaviaže, že minimálne 80 % podporených nájomných bytov prenajme fyzickým osobám žijúcim v domácnosti s mesačným príjmom domácnosti najviac vo výške štvornásobku životného minima domácnosti a pri zvyšných 20 % sa splnenie podmienky príjmu domácnosti neposudzuje. Splnenie podmienky príjmu domácnosti sa posudzuje iba pri uzavieraní nájomnej zmluvy a na zmenu príjmu domácnosti sa počas platnosti zmluvy neprihliada.

Doteraz všetky domácnosti, ktorým sa prenajal takýto byt museli spĺňať podmienku príjmu do štvornásobku životného minima a nájomná zmluva bola uzatváraná najviac na obdobie troch rokov. Pri uzatváraní novej nájomnej zmluvy musel nájomník opätovne preukazovať splnenie podmienky príjmu, aj v prípade, keď išlo o toho istého nájomníka.

**K bodu 53**

Ide o spresnenie podmienky, aby bolo jednoznačné, že modernizácia bytového domu (výmena alebo modernizácia výťahu, výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome, vybudovanie bezbariérového prístupu do všetkých bytov v bytovom dome a iná modernizácia) môže byť na jednej stavbe vykonávaná súčasne alebo postupne. Na stavebné práce realizované v rámci modernizácie bytového domu, je možné poskytnúť podporu zo ŠFRB iba jedenkrát.

**K bodu 54**

Dopĺňa sa podmienka poskytnutia podpory na odstránenie systémovej poruchy bytového domu. Príčinou vzniku systémovej poruchy bytového domu je nesprávne použitá technológia pri výstavbe bytového domu. Ide o stavby realizované a kolaudované pred 1. januárom 1994.

**K bodu 55**

Ide o určenie podmienky, že podporu na zateplenie bytovej budovy nemožno poskytnúť, ak boli na tento účel poskytnuté finančné prostriedky Ministerstvom dopravy a výstavby SR. Ide napr. o príspevok na zateplenie rodinného domu.

**K bodu 56**

Navrhovanou zmenou sa zavádza možnosť poskytnutia podpory na zateplenie bytovej budovy aj vtedy, ak ŠFRB na tento účel už poskytol podporu aspoň desať rokov pred podaním žiadosti alebo ak bola na bytovom dome odstraňovaná systémová porucha zateplením.

**K bodom 57 a 58**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novelizačným bodom 36.

**K bodu 59**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu so zjednotením používaných pojmov v zákone.

**K bodom 60 až 62**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s doplnením účelu obstarania technickej vybavenosti podmieňujúcej výstavbu a užívanie zariadenia sociálnych služieb.

**K bodom 63, 64 a 69**

Cieľom navrhovanej úpravy je zjednodušenie žiadosti a zníženie administratívnej náročnosti, ak žiadateľ pri obstarávaní nájomného bytu, výstavbe zariadenia sociálnych služieb alebo obstarávaní ubytovacieho domu žiada aj o poskytnutie podpory na obstaranie prislúchajúcej technickej vybavenosti a na kúpu prislúchajúceho pozemku. Napriek tomu, že podľa zákona ide o tri rôzne účely, žiadosť o poskytnutie podpory sa bude podávať na jednom tlačive žiadosti a prílohy k žiadosti, ktoré boli spoločné a predkladali sa ku každej jednej žiadosti sa budú preukazovať iba k jednej žiadosti (napr. identifikačné údaja žiadateľa, preukázanie splnenia všeobecných podmienok poskytnutia podpory, atď.)

**K bodu 65**

Navrhuje sa, aby na obstaranie technickej vybavenosti prislúchajúcej k zariadeniu sociálnych služieb alebo ubytovaciemu domu bolo možné poskytnúť podporu aj vtedy, ak sa obstaráva formou tzv. budúcej kúpy. Podľa podmienok platných v súčasnosti bolo možné formou tzv. budúcej kúpy obstarať iba technickú vybavenosť prislúchajúcu k nájomných bytom.

**K bodu 66**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novelizačným bodom 63.

**K bodom 67 a 68**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s doplnením účelu kúpy pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie zariadenia sociálnych služieb.

**K bodu 70**

Navrhuje sa, aby na kúpu pozemku prislúchajúceho k nájomnému bytu, zariadeniu sociálnych služieb alebo ubytovaciemu domu bolo možné poskytnúť podporu aj vtedy, ak sa obstaráva formou tzv. budúcej kúpy. Podľa podmienok platných v súčasnosti nebolo možné formou tzv. budúcej kúpy kúpiť pozemok.

Nakoľko nevyhnutnou prílohou žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB je právoplatné stavebné povolenie a v tom čase by už mal mať žiadateľ o poskytnutie podpory preukázaný vzťah k pozemku, navrhuje sa tzv. refinancovanie už poskytnutého úveru na kúpu pozemku podmieňujúceho výstavbu a užívanie nájomných bytov, zariadenia sociálnych služieb alebo ubytovacieho domu.

**K bodu 71**

Navrhuje sa, aby na obstaranie ubytovacieho domu bolo možné poskytnúť podporu aj vtedy, ak sa obstaráva formou tzv. budúcej kúpy. Podľa platných podmienok nie je možné formou tzv. budúcej kúpy obstarať ubytovací dom. Navrhovanou úpravou ide o zníženie záťaže žiadateľa splácať poskytnutý úver už počas realizácie výstavby ubytovacieho domu. Pri tzv. budúcej kúpe dochádza k splácaniu úveru, až po čerpaní úveru, t.j. po predložení kúpnej zmluvy s právoplatného kolaudačného rozhodnutia obstarávaného ubytovacieho domu najneskôr v mesiaci december v druhom kalendárnom roku nasledujúcom po roku, v ktorom bola uzavretá zmluva.

Žiadateľ, tak už môže následne prenajímať ubytovacie bunky a zo získaného nájmu môže splácať poskytnutý úver.

**K bodu 72**

Ide o zmenu pojmu „prestavba“ na pojem „stavebná úprava“. Cieľom je zosúladenie používaných pojmov v právnych a technických predpisoch.

**K bodu 73**

Navrhuje sa úprava termínov podávania žiadostí o poskytnutie podpory zo ŠFRB, čím sa docieli predĺženie lehoty, počas ktorej je možné podávať žiadosti o poskytnutie podpory zo ŠFRB na všetky účely. Na účely obstaranie bytu fyzickou osobou a obnovu bytovej budovy sa navrhuje termín podania žiadosti od 15. januára do 30. septembra príslušného kalendárneho roka.

Žiadosti o poskytnutie podpory na obstaranie nájomného bytu, technickej vybavenosti a kúpu pozemku prislúchajúceho k nájomným bytom môžu podávať obce, VÚC a neziskové organizácie od 15. januára do 31. mája príslušného kalendárneho roka, ak obstaranie nájomných bytov a prislúchajúcej technickej vybavenosti je spolufinancované s dotáciou na rozvoj bývania podľa zákona č. 443/2010 Z. z.

Od 15. januára do 31. augusta príslušného kalendárneho roka bude možné podávať žiadosti žiadateľmi, ktorými sú obec, VÚC, nezisková organizácia a iná právnická osoba na obstaranie nájomného bytu (obec, VÚC a nezisková organizácia iba pri úvere vo výške 100 % obstarávacích nákladov stavby), výstavbu a obnovu zariadenia sociálnych služieb, obstaranie technickej vybavenosti, kúpu pozemku a obstaranie ubytovacieho domu.

**K bodu 74**

Ide o legislatívno-technickú úpravu vnútorných odkazov v zákone súvisiacu s vypustením a doplnením niektorých ustanovení v zákone.

**K bodu 75**

Obec v sídle okresu doručenú žiadosť zaeviduje na webovom sídle ŠFRB ihneď po jej doručení a do 15 pracovných dní overí úplnosť náležitostí tejto žiadosti. V prípade, ak sú v žiadosti zistené nedostatky (napr. nesúlad údajov uvedených v žiadosti s prílohami k žiadosti) obec v sídle okresu vyzve žiadateľa, aby v lehote do desiatich pracovných dní od doručenia písomnej výzvy odstránil nedostatky v žiadosti. Obec v sídle okresu môže zaslať výzvu k odstráneniu nedostatkov v žiadosti ku každej žiadosti iba raz. Po odstránení nedostatkov je overenie úplnosti žiadosti vyznačené odtlačkom úradnej pečiatky a podpisom zamestnanca obce v sídle okresu, ktorý toto overenie vykonal. Zamestnanec obce v sídle okresu môže vyznačiť zhodu kópie dokladu priloženého k žiadosti s originálom dokladu.

**K bodu 76**

Obec v sídle okrese zašle úplnú a overenú žiadosť ŠFRB v poradí podľa doručenia úplnej žiadosti a súčasne odošle formulár elektronickej žiadosti uverejnenej na webovom sídle ŠFRB.

**K bodu 77**

Ak žiadateľ ani po výzve v stanovenej lehote neodstránil zistené nedostatky v žiadosti alebo žiadosť nespĺňa podmienky ustanovené zákonom, obec v sídle okresu mu žiadosť bezodkladne vráti.

**K bodu 78**

Okresný úrad v sídle kraja doručenú žiadosť zaeviduje na webovom sídle ŠFRB ihneď po jej doručení a do 15 pracovných dní overí úplnosť náležitostí tejto žiadosti. V prípade, ak sú v žiadosti zistené nedostatky (napr. nesúlad údajov uvedených v žiadosti s prílohami k žiadosti), okresný úrad v sídle kraja vyzve žiadateľa, aby v lehote do tridsiatich pracovných dní od doručenia písomnej výzvy odstránil nedostatky v žiadosti. Okresný úrad v sídle kraja môže zaslať výzvu k odstráneniu nedostatkov v žiadosti ku každej žiadosti iba raz. Po odstránení nedostatkov je overenie úplnosti žiadosti vyznačené odtlačkom úradnej pečiatky a podpisom zamestnanca okresného úradu v sídle kraja, ktorý toto overenie vykonal. Zamestnanec okresného úradu v sídle kraja môže vyznačiť zhodu kópie dokladu priloženého k žiadosti s originálom dokladu.

**K bodu 79**

Ide o legislatívno-technickú úpravu nadväzujúcu na predchádzajúci novelizačný bod.

**K bodu 80**

Okresný úrad v sídle kraja zašle úplnú a overenú žiadosť ŠFRB v poradí podľa doručenia úplnej žiadosti a súčasne odošle formulár elektronickej žiadosti uverejnenej na webovom sídle ŠFRB.

**K bodu 81**

Ak žiadateľ ani po výzve v stanovenej lehote neodstránil zistené nedostatky v žiadosti alebo žiadosť nespĺňa podmienky ustanovené zákonom, okresný úrad v sídle kraja mu žiadosť bezodkladne vráti.

**K bodom 82 a 83**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s bodom 79.

**K bodu 84**

Vzhľadom na to, že so žiadateľom pracujú zamestnanci obce v sídle okresu alebo okresného úradu v sídle kraja na odstraňovaní nedostatkov v žiadosti, navrhuje sa skrátiť lehotu na posudzovanie žiadosti ŠFRB zo 110 dní na 60 dní. ŠFRB rozhodne o žiadosti podľa poradia určeného dátumom doručenia úplnej žiadosti až do vyčerpania sumy vyčlenenej v rozpočte ŠFRB na príslušný účel podpory, pričom o žiadosti rozhodne najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roku.

**K bodu 85**

Ak sú v žiadosti nedostatky, ktoré je potrebné odstrániť, aby mohol ŠFRB rozhodnúť o poskytnutí podpory, ŠFRB písomne vyzve žiadateľa, aby v primeranej lehote odstránil zistené nedostatky. ŠFRB rozhodne o poskytnutí podpory bezprostredne po odstránení nedostatkov v žiadosti.

ŠFRB môže rozhodnúť o poskytnutí podpory aj k žiadosti doručenej neskôr ako bola doručená žiadosť, ku ktorej ŠFRB zaslal žiadateľovi výzvu na odstránenie nedostatkov v žiadosti. Žiadosť, ktorú ŠFRB posúdil ako vyhovujúcu a rozhodol o poskytnutí podpory, musí byť úplná a spĺňa podmienky určené zákonom.

**K bodu 86**

Ide o spresnenie podmienky rozhodnutie ŠFRB o neposkytnutí podpory a vrátenia žiadosti žiadateľov v prípade, že sú vyčerpané disponibilné finančné prostriedky na príslušný účel v príslušnom kalendárnom roku.

**K bodom 87 až 89**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novelizačným bodom 79.

**K bodom 90 až 92**

Ide o spresnenie obsahu zmluvy o poskytnutí podpory zo ŠFRB.

**K bodu 93**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s novelizačnými bodmi v § 10.

**K bodom 94, 96 a 97**

Navrhuje sa zníženie sankcií za nedodržanie termínu dokončenia stavby a nedodržanie podmienky poskytnutia údajov o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie a nedodržanie podmienky na zriadenie záložného práva k nehnuteľnosti vo forme odvodu vo výške 1 % zo sumy poskytnutého úveru na 0,5 % zo sumy poskytnutého úveru.

**K bodu 95**

Navrhuje sa doplnenie sankcie pri nedodržaní nájomného charakteru bytu, minimálnej doby na poskytovanie sociálnych služieb v zariadeniach sociálnych služieb a ubytovania v ubytovacích domoch. Žiadateľ bude pri nedodržaní týchto podmienok vrátiť nesplatenú časť úveru a zaplatiť odvod vo výške 10 % poskytnutého úveru.

**K bodu 98**

Ide o legislatívno-technickú úpravu súvisiacu s doplnením sankcie pri nedodržaní podmienky zachovania nájomného charakteru bytu, nedodržaní minimálneho času na poskytovanie sociálnych služieb v zariadení sociálnych služieb alebo ubytovania v ubytovacích domoch.

**K bodu 99**

ŠFRB môže na písomné požiadanie žiadateľa uzavrieť so žiadateľom dohodu o splátkach úveru. Navrhuje sa doplnenie možnosti, že ŠFRB bude môcť uzatvoriť so žiadateľom aj dohodu o odklade splátok úveru, ak o to žiadateľ písomne požiada.

**K bodu 100**

Ide o legislatívno-technickú úpravu a spresnenie údajov, ktoré bude ŠFRB zverejňovať na svojom webovom sídle.

**K bodu 101**

Navrhuje sa doplniť termíny, kedy má ŠFRB zverejňovať na svojom webovom sídle údaje, napr. o počte predložených žiadostí, počte uzatvorených zmlúv o poskytnutí podpory o počte nevyhovujúcich žiadostí atď.

**K bodu 102**

Ustanovenie upravuje, žezmenu navrhnutú v bode 52 je možné uplatniť aj na zmluvy uzatvorené pred 1.1.2021.

**Čl. II**

S cieľom podporiť efektivitu niektorých nástrojov sociálnej politiky subjektov územnej samosprávy a súčasne zabezpečiť rovnaké podmienky pre obce aj vyššie územné celky sa navrhuje úprava ustanovenia odseku 8 o nezapočítavaní záväzkov z úveru poskytnutého zo Štátneho fondu rozvoja bývania do celkovej sumy dlhu obce alebo vyššieho územného celku. Navrhuje sa nezapočítavať záväzky z úveru poskytnutého zo Štátneho fondu rozvoja bývania bez ohľadu na to, či je ich splácanie premietnuté v úhrade nájomného, čím sa zabezpečí plynulá realizácia sociálnej politiky obce a vyššieho územného celku vo vzťahu ku všetkým obyvateľom jej územia bez ohľadu na ich spoločenský status.

**Čl. III**

Navrhuje sa, aby novela zákona nadobudla účinnosť 1. januára 2021 okrem čl. I bod 41., ktorý nadobúda účinnosť 1. januára 2023.