**Dôvodová správa**

# Všeobecná časť

Návrh novely zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov je predložený na rokovanie vlády Slovenskej republiky v súlade s Plánom legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky na rok 2017.

Štát podporuje vybrané oblasti bývania formou prideľovania dotácií na rozvoja bývania poskytovaných v zmysle zákona č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“). Zákon stanovuje rozsah, podmienky a spôsob poskytovania finančných prostriedkov formou dotácií na rozvoj bývania.

V súlade so zákonom poskytuje Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky dotácie na účel obstarania nájomného bytu na účel sociálneho bývania, na obstaranie technickej vybavenosti a na odstránenie systémovej poruchy bytového domu.

Podpora na obstaranie nájomných bytov je určená žiadateľom, ktorými sú obce, mestá, vyššie územné celky a neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby na zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu, ktorej zakladateľom alebo  jedným zo zakladateľov je obec (mesto) alebo vyšší územný celok podľa zákonom definovaných podmienok. Takto obstarané nájomné byty predstavujú sociálne bývanie v zmysle zákona a sú určené na bývanie zákonom špecifikovaných skupín obyvateľstva.

Vypracovanie návrhu na zmenu a doplnenie zákona vyplýva z potreby stanovenia nových a spresňujúcich podmienok pre poskytovanie dotácie a z požiadaviek, ktorých nevyhnutnosť vyplynula aplikáciou platného znenia zákona v praxi. Ďalším opatrením je podpora obstarávania štartovacích bytov, ktorými sú nájomné byty s menšou podlahovou plochou (do 50 m2 podlahovej plochy bytu, t.j. môže ísť o 2 izbové byty), ktoré budú prenajímané max. na 6 rokov a mali by podporiť mobilitu pracovnej sily.

Predložený návrh má negatívny vplyv na rozpočet verejnej správy, a jeho dopad je uvedený v doložke vplyvov. Návrh zákona nemá vplyv na podnikateľské prostredie, životné prostredie a nemá vplyv na informatizáciu a na služby verejnej správy pre občana. Vo vzťahu na sociálne vplyvy sa návrh zákona hodnotí pozitívne. Predložený návrh zákona nevyžaduje nové nároky na pracovné sily.

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

**Osobitná časť**

**K čl. I**

**K bodu 1**

Cenová dostupnosť nájomného bývania je limitovaná aj dostupnosťou pozemku. Súčasné povoľovanie bytových stavieb si vyžaduje, aby každá stavba mala určitý počet odstavných a parkovacích plôch zodpovedajúci slovenskej technickej norme. Predovšetkým v mestách môžu byť náklady na obstaranie pozemku limitujúcim faktorom pre obstaranie dostupného nájomného bývania. Navrhuje sa preto v rámci definície pojmu technická vybavenosť doplniť aj garážové stojisko ako priestor v bytovom dome alebo polyfunkčnom dome na odstavenie motorového vozidla.

**K bodu 2**

Ustanovenie definuje štartovací byt ako nájomný byt, ktorý má rozlohu do 50 m2 podlahovej plochy, t. j. môže ísť o byt s dvoma obytnými miestnosťami a mal by podporiť mobilitu pracovnej sily. Takéto štartovacie byty by mali mať limitovanú max. dobu nájmu. Navrhuje sa, aby táto doba nepresiahla šesť rokov, pričom je potrebné dodržať ostatné ustanovenia zákona, t.j. nájomná zmluva môže byť uzatvorená na dobu určitú nepresahujúcu tri roky a pri dodržaní podmienok zákona je možné uzatvoriť jeden krát opakovaný nájom.

Žiadateľ môže v rámci jednej žiadosti o poskytnutie dotácie na obstaranie nájomných bytov obstarať aj štartovací nájomný byt, pričom však pre zvýšenie podielu dotácie bude musieť v žiadosti o dotáciu špecifikovať údaje o štartovacom nájomnom byte vrátane oprávnených nákladov na jeho obstaranie.

**K bodu 3**

Dverné ústupky a okenné ústupky sú plochami, ktoré nie je reálne možné využiť v rámci plochy bytu, preto sa navrhuje ich nezapočítavanie do podlahovej plochy bytu. Takéto vymedzenie je upravené aj v technickej norme pre bytové budovy.

**K bodu 4**

V prípade poskytovania dotácie na odstránenie systémových porúch bytových domov sú príjemcom tejto dotácie vlastníci bytov a nebytových priestorov. Navrhuje sa preto upraviť, že žiadateľom sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorých zastupuje správca, ktorý koná v mene a na účet vlastníkov bytových a nebytových priestorov.

**K bodu 5**

Pre dodržanie podmienok zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov je pri výstavbe rozhodujúci globálny ukazovateľ. Nižšia výpočtovo určená potreba tepla na vykurovanie v závislosti na faktore tvaru v porovnaní s požiadavkami technickej normy nemusí znamenať, že stavba bude vyhovovať podmienkam energetickej hospodárnosti. Preto sa navrhuje zo zákona vypustiť možnosť zvýšenia podielu dotácie, ak je podiel výpočtovo určenej potreby tepla na vykurovanie nižší o 10 % ako je potreba tepla na vykurovanie určená v závislosti od faktora tvaru podľa technickej normy.

Dodržanie podmienok energetickej hospodárnosti je však premietnuté do výšky oprávnených nákladov stavby, ktoré zohľadňujú vyššie energetické požiadavky kladené na stavby.

**K bodu 6**

Pre podporu štartovacích bytov sa navrhuje možnosť zvýšiť podiel dotácie o 10 %, čím sa vytvorí pre žiadateľov priestor stanoviť primerané nájomné pre nájomníka a nájomcom možnosť kumulovať si vlastné zdroje pre zabezpečenie si v budúcnosti iného bývania.

**K bodu 7 a 19**

Legislatívno-technická úprava. Navrhovaná zmena nadväzuje na zákon č. 378/2016 Z. z, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony. Návrhom zákona sa mení názov Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky na Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky.

**K bodu 8**

Ustanovenie upravuje, že do oprávnených nákladov za obstaranie technickej vybavenosti nie je možné započítať náklady vynaložené za vodovodnú a kanalizačnú prípojku alebo garážové stojisko v prípade, že sú tieto náklady súčasťou obstarávacej ceny na obstaranie nájomného bytu. Sleduje sa tým zamedzenie duplicitnému vynakladaniu verejných zdrojov, pretože dotácia nebude duplicitne poskytnutá na obstaranie vodovodnej, kanalizačnej prípojky prípadne garážového stojiska, ak sú tieto obstarávané v rámci spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach, resp. spoločných zariadeniach bytového domu prislúchajúcemu k obstarávanému nájomnému bytu.

**K bodu 9**

Predmetné ustanovenie má zabezpečiť, že pri poskytnutí dotácie je garantované finančné krytie stavby. Platné znenie zákona upravuje, že dotáciu nie je možné poskytnúť, ak žiadateľ nepreukáže, že má zabezpečené vlastné zdroje vo výške rozdielu medzi oprávnenými nákladmi a požadovanou dotáciou. Žiadateľ však môže požadovať pri predložení žiadosti vyššiu dotáciu, ako je možné poskytnúť. Navrhuje sa preto, aby aj v prípade chybne určenej výšky dotácie žiadateľom mohlo ministerstvo požadovať od žiadateľa preukázanie rozdielu medzi oprávnenými nákladmi a dotáciou vypočítanou ministerstvom, ktorú je možné poskytnúť na základe posúdenia.

**K bodu 10**

V súlade s ustanovenými podmienkami v zákone dotáciu nie je možné poskytnúť žiadateľovi, ktorý porušil finančnú disciplínu pri nakladaní s prostriedkami fondu, je v likvidácii, v konkurze, v reštrukturalizácii, má evidované nedoplatky poistného na zdravotné a sociálne poistenie a príspevkov na starobné dôchodkové sporenie, nemá vysporiadané daňové nedoplatky a iné finančné vzťahy so štátnym rozpočtom a neplní si záväzky voči iným veriteľom. V prípade odstraňovania systémových porúch bytového domu ide o poskytnutie úveru každému jednému vlastníkovi v podiele prislúchajúcom obnove príslušného podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu.

Ak je žiadateľom spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome táto právnická osoba preukazuje splnenie uvedených podmienok, t. j. tieto povinnosti nepreukazujú jednotliví vlastníci bytov.

Ak v bytovom dome nie je vytvorené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zastupuje správca, ktorý koná v ich mene a na ich účet. Navrhuje sa, aby sa preukázanie týchto povinností vyžadovalo od správcu, ktorý vykonáva správu bytového domu na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa osobitného predpisu a boli tak nastavené rovnaké podmienky pre žiadateľov, ktorými je spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zastúpení správcom. Táto povinnosť sa ukladá správcovi aj z toho dôvodu, že správca nakladá s poskytnutou podporou z verejných zdrojov na obnovu bytového domu a z uvedeného dôvodu by mal spĺňať všeobecné podmienky poskytnutia podpory.

**K bodu 11**

Z dôvodu administratívneho zjednodušenia sa navrhuje vypustiť podmienka predkladania programu rozvoja bývania obce alebo programu hospodárskeho rozvoja a sociálneho rozvoja obce. Vypracovanie týchto dokumentov vyplýva z iných všeobecne záväzných predpisov. Súčasťou žiadosti o poskytnutie dotácie bude vyžadovaný doklad o schválení niektorého z uvedených dokumentov.

**K bodu 12**

V záujme zvyšovať efektívnosť vynakladania verejných prostriedkov by dotácia mala byť smerovaná na podporu stavieb, ktoré spĺňajú požiadavky v oblasti energetickej hospodárnosti budov.

**K bodu 13**

Súčasne s týmto návrhom zákona je v legislatívnom procese aj návrh na zmenu a doplnenie zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení zákona č. 276/2015 Z. z. V rámci tejto novely sa navrhuje, aby obstaranie technickej vybavenosti podmieňujúcej obstaranie a užívanie nových bytov bolo podporované aj vo forme zvýhodnených úverov poskytovaných Štátnym fondom rozvoja bývania. V nadväznosti na uvedené bola doplnená podmienka pre zamedzenie duplicitného financovania jedného účelu, to však nevylučuje kombinované spolufinancovanie pri obstarávaní technickej vybavenosti.

V rámci návrhu zákona sa dopĺňa možnosť podporiť aj obstaranie garážového stojiska. Vzhľadom na to, že vynakladanie verejných prostriedkov má byť efektívne, nie je účelné pre jeden nájomný byt podporovať obstaranie odstavnej plochy a aj obstaranie garážového stojiska. Navrhuje sa preto podporiť len jeden z týchto dvoch druhov technickej vybavenosti.

**K bodu 14**

Spresnenie odkazu, nakoľko dotácia nemôže byť poskytnutá len v prípade, ak bola poskytnutá podpora zo Štátneho fondu rozvoja bývania na účel odstraňovania systémovej poruchy. V prípade, ak Štátny fond rozvoja bývania poskytol podporu na iné druhy obnovy nemalo by to byť dôvodom na neposkytnutie dotácie.

**K bodu 15**

Legislatívno-technická úprava. Zákonom č. 134/2015 Z. z. bolo z § 15 ods. 1 zákona č. 443/2010 Z. z. vypustené písmeno f) bez toho, aby bola vypustená aj poznámka pod čiarou k odkazu 31.

**K bodu 16 a17**

V rámci zákona sú upravené možnosti pre zvýšenie podielu dotácie na obstaranie nájomných bytov, a to v lokalitách s presne vymedzeným cieľom – najmenej rozvinuté okresy alebo štartovacie byty. Navrhuje sa preto, aby po vykonaní prvotnej kontroly a overení splnenia zákonom stanovených podmienok okresnými úradmi v sídle kraja, tieto predložili všetky vyhovujúce žiadosti na ministerstvo.

**K bodu 18**

Ide o legislatívno-technickú úpravu v nadväznosti na navrhovanú zmenu upravenú v bode 17.

**K bodu 20 a 24**

V § 15 ods. 15 je ustanovené, že výberové kritériá ministerstvo upraví vo všeobecne záväznom právnom predpise. Výberové kritériá musia reagovať na aktuálne požiadavky pre hodnotenie žiadostí a tieto kritériá by mali reagovať na poznatky vyplývajúce z predložených projektov v predchádzajúcom roku. V nadväznosti na uvedené sa zmeny výberových kritérií realizujú v krátkom časovom období, aby boli dodržané termíny vyplývajúce z legislatívnych pravidiel vlády Slovenskej republiky. Navrhuje sa preto, aby výberové kritériá zverejňovalo ministerstvo na svojom webovom sídle, pričom nie je povinnosťou ich upraviť vo všeobecne záväznom právnom predpise.

**K bodu 21**

Ide o legislatívno-technickú úpravu v nadväznosti na navrhované zmeny upravené v bodoch 22 a 23.

**K bodu 22**

Obce sú v súlade s platným znením zákona povinné vytvárať fond prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu ročne. V aplikačnej praxi nie je jednoznačné postavenie takto vytváraného fondu. Nájomné byty môžu byť obstarávané rôznymi spôsobmi (výstavba, kúpa) a v rôznom rozsahu v rámci bytového domu.

Navrhuje sa ustanoviť, že vlastník nájomného bytu je povinný vytvárať osobitný rezervný fond vo výške 0,5 % nákladov na obstaranie nájomného bytu a z neho uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv vytvoreného v súlade zákonom č. 182/1993 Z. z. Spôsob použitia fondu prevádzky, údržby a opráv upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. Ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome alebo polyfunkčnom dome dohodnú na vyšších preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv, je vlastník nájomného bytu povinný tvoriť rezervný fond v takej výške, aby boli pokryté preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv.

**K bodu 23**

Žiadateľ môže nadobudnúť nájomné byty aj spôsobom, pri ktorom sa neuplatnia ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. a v katastri nehnuteľností je v prospech vlastníka nájomného bytu zapísané vlastníctvo k celej bytovej budove. Za týchto okolností vlastník nájomného bytu nemá povinnosť tvoriť fond prevádzky, údržby a opráv podľa zákona č. 182/1993 Z. z. Zámerom predkladateľa je, aby si vlastník nájomného bytu aj v týchto prípadoch vyčleňoval finančné prostriedky určené na údržbu a obnovu spoločných častí a spoločných zariadení bytovej budovy. Navrhuje sa preto zaviesť povinnosť pre vlastníka nájomného bytu tvoriť osobitný fond prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy ročne minimálne vo výške 0,5 % oprávnených nákladov podporených nájomných bytov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí bytovej budovy, vrátane opráv balkónov a lodžií, spoločných zariadení bytovej budovy, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu bytovej budovy prislúchajúce k bytom. Ak by niekedy došlo k prevodu vlastníckeho práva k bytu v takejto bytovej budove na inú právnickú osobu alebo fyzickú osobu, vlastník nájomného bytu je povinný poukázať zostatok na fonde prevádzky, údržby a opráv bytovej budovy do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa zákona č. 182/1993 Z. z.

**K čl. II**

Ustanovenie upravuje účinnosť návrhu zákona.