Dôvodová správa

Všeobecná časť

Návrh novely zákona Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov sa predkladá ako iniciatívny návrh.

Predkladaný návrh reaguje na Programové vyhlásenie vlády SR, v ktorom sa vláda zaviazala pokračovať v podpore stavebného sporenia s cieľom zlepšenia prístupu k bytovému fondu najmä mladým rodinám a vytvoriť podmienky nielen na výstavbu nájomných bytov pre mladé rodiny vo vzťahu k možnostiam štátneho rozpočtu, ale aj podmienky na zvýšenie obnovy a revitalizácie bytového fondu s cieľom zefektívniť jeho prevádzku – znížiť energetickú náročnosť, predĺžiť jeho životnosť a zvýšiť štandard bývania.

Návrh novely zákona reaguje tiež na meniace sa podmienky rozvíjajúceho sa finančného trhu, založeného na trhových princípoch.

Zákon o stavebnom sporení umožnil od roku 1992 fyzickým osobám a od roku 2000 aj právnickým osobám účasť v systéme stavebného sporenia. Stavebné sporenie je účelová forma sporenia a poskytovania úverov, podporovaná štátom formou štátnej prémie.

V období rokov 1992 až 2006 stavebné sporiteľne uzavreli takmer 3 milióny zmlúv o stavebnom sporení a poskytli takmer 500 tisíc úverov do oblasti bývania. Celková čiastka financovania bývania formou stavebného sporenia presiahla k ultimu roka 2006 176 mld. Sk. Do roku 2001 bolo využívanie prostriedkov zo stavebného sporenia prevažne orientované na výstavbu bytov (viac ako 60 %) po roku 2001 sa významnejšou mierou presadil účel obnovy bytového fondu a dnes dosahuje takmer 75 %. Štát do tohto systému poskytol v období rokov 1992 až 2006 finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu formou štátnej prémie v celkovej výške 23,3 mld. Sk.

Systém stavebného sporenia prispel k oživeniu rozvoja bytovej výstavby. Jeho zriadením a následným sfunkčnením poskytovania úverov od roku 1995 sa počet dokončovaných bytov podstatným tempom začal zvyšovať. Kým v roku 1996 bolo dokončených iba 6 257 bytov, napr. v roku 2005 bolo dokončených až 14 863 bytov. Taktiež v oblasti začínaných bytov bol obdobný vývoj, pokiaľ sa v roku 1996 začalo s výstavbou 6 443 bytov, tak v roku 2005 bolo začatých už 19 796 bytov. Významný podiel na tomto vývoji má aj stavebné sporenie.

Predkladaná novela zákona umožní významnejším podielom financovať výstavbu nájomných bytov a bytov a obnovu bytového fondu zo strany právnických osôb. Navrhované zmeny zákona umožnia právnickým osobám získať stavebný úver pri nižšom ako 50% vklade.

Po získaní bankového povolenia zo strany NBS bude môcť stavebná sporiteľňa poskytovať úvery zo zdrojov mimo fondu stavebného sporenia nielen stavebným sporiteľom, ale aj iným právnickým a fyzickým osobám na stavebné účely a zároveň fyzickým osobám aj na financovanie vybavenia domácností, čím sa jej umožní poskytovanie komplexných služieb. Stavební sporitelia tak nebudú musieť požiadať o poskytnutie ďalších finančných prostriedkov na potreby dofinancovania súvisiacich bytových potrieb inú banku.

Stavebným sporiteľniam sa novelou zákona umožní vo väčšej miere vykonávať aj ďalšie činnosti (po získaní bankového povolenia zo strany NBS), napr. poskytovanie záruk nielen inej banke za stavebné úvery, prijímanie vkladov od finančných inštitúcií, poskytovanie bankových informácií, vydávanie cenných papierov a poskytovanie súvisiacich služieb. Tieto činnosti umožnia stavebným sporiteľniam rozšíriť obchodovanie na finančnom trhu.

Návrh novely zákona reaguje na globalizačné trendy tým, že odstraňuje obmedzenie poskytovania finančných služieb v oblasti financovania bytových potrieb a potrieb súvisiacich s bývaním len osobám s trvalým pobytom alebo so sídlom na území Slovenskej republiky. Podľa návrhu tak bude môcť byť stavebným sporiteľom každá fyzická a právnická osoba, ktorá uzatvorí zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorej je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení. V súvislosti s týmto návrhom treba zdôrazniť, že sa zachováva podmienka financovať bytové potreby a potreby súvisiace s bývaním z účelovo vytvorených prostriedkov stavebného sporenia len na území Slovenskej republiky.

Okruh poberateľov štátnej prémie sa navrhuje rozšíriť o spoločenstvá vlastníkov bytov. Týmto sa zrovnoprávňuje postavenie vlastníkov bytov v bytových domoch s vlastníkmi bytov v rodinných domoch, ktorí môžu použiť finančné prostriedky vrátane štátnej prémie na obnovu celého domu. Návrh predpokladá poskytovať štátnu prémiu len pre ¼ bytov spadajúcich pod spoločenstvo vlastníkov. Koeficient 4 sa zvolil na základe analýzy prepočtu podielu podlahových plôch spoločných častí a spoločných zariadení v bytovom dome pripadajúcich na jeden byt k podielu podlahových plôch obdobných častí a zariadení v rodinnom dome pripadajúcich na jeden byt. Tento podiel platí nielen pre vyjadrenie podľa podlahových plôch, ale aj pre vyjadrenie rozloženia finančných nákladov na rekonštrukciu a obnovu bytového domu a rodinného domu. Rozšírenie okruhu poberateľov štátnej prémie v prípade fyzických osôb vyplýva aj zo spomínaného zrušenia ich viazania na trvalý pobyt na území Slovenskej republiky.

Návrh novely zákona rozširuje stavebné účely, na ktoré môže byť použitý stavebný úver, napr. na financovanie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie, čističky odpadových vôd, prípravu stavebného pozemku, určeného na výstavbu rodinných domov a bytových domov, pripojenia na verejné inžinierske siete, vypracovanie územnej a projektovej dokumentácie, získanie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu. Súčasne sa vytvoria podmienky na úsporu energií.

Navrhované úpravy sledujú tiež zjednodušenie administratívnej náročnosti poskytovania bankových služieb klientom a tiež upresnenie vybraných ustanovení na základe poznatkov z praxe.

Návrh novely zákona predpokladá finančný dopad na štátny rozpočet z titulu rozšírenia okruhu osôb, poberajúcich štátnu prémiu v odhadovanej výške 150 mil. Sk ročne. Návrhom sa predpokladá pozitívny vplyv na zamestnanosť a podnikateľské prostredie z dôvodu umožnenia významnejším podielom financovať výstavbu nájomných bytov a bytov a obnovu bytového fondu zo strany právnických osôb, čím sa zvýši objem realizovaných prác a vzniknú nové pracovné príležitosti v oblasti stavebníctva. Návrhom sa nepredpokladá ekonomický, ani environmentálny vplyv.

Návrh novely zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky a inými zákonmi Slovenskej republiky a medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná.

**DOLOŽKA ZLUČITEĽNOSTI**

návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov

s právom Európskych spoločenstiev a právom Európskej únie

**1. Predkladateľ zákona:**

Vláda Slovenskej republiky.

**2. Názov návrhu zákona:**

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov.

**3. Problematika návrhu zákona:**

1. je upravená v práve Európskych spoločenstiev

***v primárnom práve:***

* čl. 12 Zmluvy o založení Európskeho spoločenstva v platnom znení.

1. nie je upravená v práve Európskej únie,
2. nie je obsiahnutá v judikatúre Súdneho dvora Európskych spoločenstiev alebo Súdu prvého stupňa Európskych spoločenstiev.

**Vzhľadom na vnútroštátny charakter navrhovaného právneho predpisu je bezpredmetné vyjadrovať sa k bodom 4., 5. a 6. doložky zlučiteľnosti.**

**DOLOŽKA**

**finančných, ekonomických, environmentálnych vplyvov a vplyvov na zamestnanosť a podnikateľské prostredie k návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov**

**1. Odhad vplyvov na verejné financie**

Prijatím predloženého návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Slovenskej národnej rady č. 310/1992 Zb. o stavebnom sporení v znení neskorších predpisov sa predpokladá od roku 2009 vplyv na štátny rozpočet v rozsahu 150 mil. Sk z dôvodu rozšírenia okruhu poberateľov štátnej prémie, ktorý bude zabezpečený v rámci schváleného limitu výdavkov kapitoly Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky. Návrh zákona nepredpokladá vplyv na rozpočty obcí, na rozpočty vyšších územných celkov (samosprávnych krajov) ani na ostatné rozpočty patriace do okruhu verejných rozpočtov.

**2. Odhad ekonomických vplyvov**

Prijatím predloženého návrhu zákona sa nepredpokladá žiadny ekonomický vplyv na obyvateľov ako aj na hospodárenie podnikateľskej sféry a iných právnických osôb.

**3. Odhad enviromentálnych vplyvov**

Prijatím predloženého návrhu zákona sa nepredpokladá žiadny vplyv na životné prostredie.

**4. Odhad vplyvov na zamestnanosť a na podnikateľské prostredie**

Návrhom sa predpokladá pozitívny vplyv na zamestnanosť a podnikateľské prostredie z dôvodu umožnenia významnejším podielom financovať výstavbu nájomných bytov a bytov a obnovu bytového fondu zo strany právnických osôb, čím sa zvýši objem realizovaných prác a vzniknú nové pracovné príležitosti v oblasti stavebníctva.

**Osobitná časť**

**K Čl. I.**

K bodu 1

Navrhovaná úprava upresňuje účel stavebného sporenia, pričom sa umožňuje financovať potreby spojené so základnými funkciami bývania vo väčšom rozsahu. Upresnenie účelu stavebného sporenia sa vykonáva z dôvodu, že z prostriedkov stavebného sporenia a zo stavebných úverov sa navrhuje v rámci účelov uvedených v § 11 ods. 1 financovať aj potreby súvisiace s bývaním, ktorými sa rozumejú napr. výstavba, údržba a modernizácia drobných stavieb súvisiacich s rodinnými domami, zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie a domových čističiek odpadových vôd, príprava a vypracovanie územnej dokumentácie, príprava stavebných pozemkov, získanie energetického certifikátu a pod.

K bodom 2, 4 a 18

Návrh umožní vklady do fondu stavebného sporenia v prospech stavebných sporiteľov bez podmienky, aby vkladateľ bol stavebným sporiteľom. Návrh zároveň upresňuje pojem stavebné sporenie.

K bodu 3

Navrhovaná úprava upresňuje súčasné znenie zákona, nakoľko do fondu stavebného sporenia plynú iba splátky úverov bez úrokov.

K bodu 5

Navrhovaná úprava upresňuje súčasné znenie zákona.

K bodu 6

Rozšírenie činností stavebných sporiteľní sa týka možnosti poskytovania záruk nielen bankám, ale aj iným právnickým a fyzickým osobám a prijímanie vkladov nielen od bánk, ale aj iných finančných inštitúcií. Zároveň sa umožní rozšíriť činnosť na finančnom trhu poskytovaním bankových informácií v oblasti stavebného sporenia, vydávaním cenných papierov a poskytovaním súvisiacich služieb. Návrh umožní tiež poskytnúť úvery mimo fondu stavebného sporenia na stavebné účely nielen stavebným sporiteľom, ale aj iným právnickým a fyzickým osobám a tiež poskytovanie spotrebiteľských úverov fyzickým osobám na dofinancovanie vybavenia domácností. Tieto návrhy umožnia ďalší rozvoj obchodovania stavebných sporiteľní na finančnom trhu po udelení povolenia na vykonávanie týchto činností zo strany NBS.

K bodu 7

Stavebným sporiteľom bude môcť byť oproti v súčasnosti platnej právnej úprave každá fyzická a právnická osoba, ktorá uzatvorí zmluvu o stavebnom sporení alebo v prospech ktorej je uzatvorená zmluva o stavebnom sporení. Navrhovanou zmenou sa odstráni obmedzenie využívania stavebného sporenia ako nástroja financovania svojho bývania na území Slovenska len pre osoby s trvalým pobytom na území Slovenskej republiky. Pre potreby poskytovania štátnej prémie sa v rámci právnických osôb osobitne vyčleňuje spoločenstvo vlastníkov bytov.

K bodu 8

Upravuje sa chybný odkaz k poznámke pod čiarou.

K bodu 9

Na účely sledovania oprávnenosti nárokov stavebných sporiteľov na štátnu prémiu zabezpečuje ministerstvo financií centrálnu evidenciu zmlúv o stavebnom sporení. Vzhľadom k tomu, že súčasťou návrhu novely zákona je aj rozšírenie okruhu osôb, ktorým vznikne nárok na štátnu prémiu, je potrebné doplniť odkaz na príslušné ustanovenie zákona.

K bodom 10 a 27

Upresňuje sa text zákona z dôvodu potreby zníženia jeho nejasnosti pri aplikácii v praxi.

K bodu 11

Na účely sledovania oprávnenosti nárokov na štátnu prémiu je potrebné rozšíriť rozsah požadovaných údajov z dôvodu jednoznačnej identifikácie stavebného sporiteľa v centrálnej evidencii a tiež doplniť údaje o ďalšiu kategóriu stavebných sporiteľov, ktorým sa umožňuje poberať štátna prémia.

K bodom 12 a 13

Návrh znenia sa zosúlaďuje s ustanovením § 10 ods. 4, na základe ktorého sa poskytuje štátna prémia jedenkrát ročne. Z toho dôvodu aj povinnosť stavebných sporiteľní na predkladanie údajov sa mení z polročného na ročný interval. Zároveň sa upresňuje text zákona z dôvodu potreby odstránenia niektorých nejasností pri aplikácii v praxi.

K bodu 14

Návrh sleduje upresnenie znenia z dôvodu odstránenia rôznosti výkladu pri aplikácii v praxi.

K bodu 15

V zásadách stavebného sporenia, schválených NBS, absentuje v súčasnosti spôsob a lehoty preukazovania použitia prostriedkov stavebného sporenia na stavebné účely a bližšia špecifikácia stavebných účelov.

K bodu 16

Legislatívno-technická úprava.

K bodu 17

Stavebné sporenie nevzniká uzatvorením zmluvy, ale je definované zákonom o stavebnom sporení ako činnosť, ktorú vykonávajú stavebné sporiteľne. Z toho dôvodu a zároveň aj z dôvodu, že vznik právneho vzťahu medzi stavebným sporiteľom a stavebnou sporiteľňou upravuje občiansky zákonník, je súčasné znenie textu odseku 1 nadbytočné. Vypustením terajšieho odseku 7 sa umožní právnickým osobám získať stavebný úver pri nižšom ako 50% vklade. Týmto sa umožní najmä spoločenstvám vlastníkov bytov získať výhodné stavebné úvery aj pri nižšej angažovanosti a zvoliť si variabilnejšie možnosti splácania úveru s dlhšou lehotou splatnosti úverov formou tzv. “voliteľného medziúveru“ a stavebného úveru.

K bodu 19

Znenie platnej právnej úpravy sa dopĺňa o povinnosť spoločenstvám vlastníkov bytov nasporený vklad previesť do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý si povinne tvoria podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

K bodu 20

V súvislosti s novým vymedzením okruhu stavebných sporiteľov je potrebné upraviť odkazy na príslušných stavebných sporiteľov.

K bodom 21 a 23

Táto úprava umožní poberať štátnu prémiu spoločenstvám vlastníkov bytov. Spoločenstvá vlastníkov bytov sú právnickými osobami v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorým tento zákon ukladá povinnosť viesť fond opráv, ktorého prostriedky sa používajú na obnovu spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov. Doterajšia právna úprava neumožňovala použiť na revitalizáciu spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu štátnu prémiu. Týmto sa zrovnoprávňuje postavenie vlastníkov bytov v bytových domoch s vlastníkmi bytov v rodinných domoch, ktorí môžu použiť finančné prostriedky vrátane štátnej prémie na obnovu celého domu. Návrh predpokladá poskytovať štátnu prémiu len pre ¼ bytov spadajúcich pod spoločenstvo vlastníkov. Koeficient 4 sa zvolil na základe analýzy prepočtu podielu podlahových plôch spoločných častí a spoločných zariadení v bytovom dome na jeden byt k podielu podlahových plôch obdobných častí a zariadení v rodinnom dome na jeden byt. Tento podiel platí nielen pre vyjadrenie podľa podlahových plôch, ale aj pre rozloženie finančných nákladov na rekonštrukciu a obnovu bytového domu a rodinného domu.

K bodu 22

Z dôvodu krátkosti lehoty na prípravu opatrenia o výške štátnej prémie, stanovenej legislatívnymi pravidlami, sa navrhuje predĺžiť lehotu o 30 kalendárnym dní po uplynutí rozhodujúceho obdobia, ktorým je 30. jún bežného roka. Vzhľadom k tomu, že štátna prémia sa vyhlasuje na nasledujúci kalendárny rok, návrh nemá žiadny vplyv na systém stavebného sporenia.

K bodu 24

Podľa súčasného znenia ak stavebný sporiteľ uplatnil nárok na stavebný úver a tento mu nebol z rôznych dôvodov poskytnutý, tak mu zanikol nárok na štátnu prémiu. Navrhované znenie má umožniť, aby nárok na štátnu prémiu nezanikol takému sporiteľovi, ktorému po uplynutí 6 rokov sporenia nebol poskytnutý úver. Úpravou odseku 3 sa sleduje sprísnenie  
a upresnenie vybraného ustanovenia zákona tak, aby nárok na štátnu prémiu v prípade, že dôjde k zrušeniu zmluvy o stavebnom sporení z dôvodu smrti alebo invalidity, patril stavebnému sporiteľovi len za obdobie, končiace jeho smrťou alebo priznaním invalidného dôchodku. V praxi nastali prípady, kedy došlo k zrušeniu zmluvy o stavebnom sporení v oveľa neskoršom období, pričom nárok na štátnu prémiu sa viazal ku dňu zrušenia zmluvy.

K bodu 25

Povinnosť vrátiť štátnu prémiu pri nedodržaní stanovených podmienok bola doposiaľ daná len stavebnej sporiteľni. Návrhom sa táto povinnosť rozširuje aj na stavebného sporiteľa, čím sa zlepší pozícia stavebnej sporiteľne pri vymáhaní prípadných pohľadávok voči stavebnému sporiteľovi.

K bodu 26

Nárok na uplatnenie štátnej prémie voči štátnemu rozpočtu sa posúva z 10 na 15 kalendárnych dní po uplynutí príslušného roka. Predĺžením tohto obdobia sa stavebným sporiteľniam vytvorí väčší časový priestor na kvalitné spracovanie veľkého objemu dát.

K bodu 28

Touto úpravou sa rozširujú stavebné účely, na ktoré môže byť použitý stavebný úver, a to napr. na financovanie zariadení, využívajúcich alternatívne zdroje energie, čističky odpadových vôd, prípravu stavebného pozemku, určeného na výstavbu rodinných domov a bytových domov, pripojenia na verejné inžinierske siete, vypracovanie územnej a projektovej dokumentácie, získanie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu. Súčasne sa vytvoria podmienky na úsporu energií.

Významnou mierou sa rozširuje možnosť použitia cieľovej sumy vrátane stavebného úveru pre právnické osoby, a to prakticky na všetky stavebné účely, zadefinované zákonom, s výnimkou úhrady podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu, pričom táto výnimka je zakotvená aj v doterajšom znení.

Zároveň sa vymedzuje stavebný účel pre samostatne zriadenú kategóriu stavebných sporiteľov - spoločenstvá vlastníkov bytov.

Doterajšia, ako aj upresnená navrhovaná právna úprava zákona v § 10a ods. 2 písm. b), umožňuje stavebnému sporiteľovi, ktorý si neuplatnil nárok, resp. ktorému po šesť a viac rokoch sporenia nebol poskytnutý stavebný úver, použiť nasporené vklady stavebného sporenia a štátnu prémiu aj na iné ako stavebné účely. Predložený návrh má za cieľ zrovnoprávniť s týmito sporiteľmi tých stavebných sporiteľov, ktorým síce bol poskytnutý stavebný úver, ale súčasťou ich cieľovej sumy sú tiež vklady a štátne prémie pripísané na účet stavebného sporenia za obdobie šesť a viac rokov. Preukázanie účelového použitia prostriedkov získaných stavebným sporením sa tak bude týkať iba tej časti cieľovej sumy, ktorú tvorí stavebný úver a finančné prostriedky, vrátane štátnej prémie, nasporené za obdobie kratšie ako šesť rokov.

K bodu 29

Prechodné ustanovenia zakladajú pre stavebné sporiteľne povinnosť prispôsobiť svoje právne pomery ustanoveniam tohto zákona do ½ roka od nadobudnutia účinnosti zákona a v tomto termíne zakladajú tiež povinnosti stavebným sporiteľniam prispôsobiť zásady stavebného sporenia a všeobecné obchodné podmienky. Zároveň sa upravuje právny režim stavebných úverov poskytnutých na stavebné účely zo zdrojov mimo fondu stavebné sporenia podľa doterajšieho znenia zákona, nakoľko podľa návrhu nového znenia sa budú môcť tieto úvery poskytovať aj iným osobám, nielen stavebným sporiteľom.

Prechodnými ustanoveniami sa ďalej navrhuje, aby udelené bankové povolenie na tú činnosť stavebnej sporiteľne, ktorej obsah sa nemení, ale mení sa len terminológia (vykonávanie prevodov peňažných prostriedkov) zostalo naďalej v platnosti. Na vykonávanie tých bankových činností, ktorých obsah sa zákonom rozšíril, bude stavebná sporiteľňa povinná požiadať NBS o vydanie nového bankového povolenia, to znamená o prelicencovanie.

**K Čl. II.**

Návrh na vydanie úplného znenia vyplýva z tej skutočnosti, že zákon bol od svojho vzniku už niekoľkokrát novelizovaný a zároveň aj predkladaný návrh zaznamenáva rozsiahle úpravy.

**K Čl. III.**

Účinnosť zákona sa navrhuje od 1. januára 2008.

Bratislava 26. septembra 2007

### **Robert Fico v. r.**

predseda vlády Slovenskej republiky

**Ján Počiatek v. r.**

minister financií Slovenskej republiky