**Dôvodová správa**

**A. Všeobecná časť**

Podpredseda vlády SR pre investície v spolupráci s Ministerstvom spravodlivosti SR predkladá na rokovanie vlády SR návrh osobitného zákona o krátkodobom nájme bytu – nové znenie (ďalej len „návrh zákona“).

Návrh zákona sa predkladá ako inciatívny materiál.

Návrh zákona bol predmetom medzirezortného pripomienkového konania, pričom predkladateľ sa vysporiadal so vznesenými pripomienkami tak, ako je uvedené vo vyhodnotení medzirezortného pripomienkového konania. Návrh zákona prerokovala Legislatívna rady vlády SR, ktorá odporučila návrh upraviť podľa jej pripomienok a na rokovanie vlády predložiť jeho nové, upravené znenie. Z tohto dôvodu sa na rokovanie vlády SR predkladá nové znenie materiálu, v ktorom sa predkladateľ vysporiadal so všetkými pripomienkami Legislatívnej rady vlády SR.

Účelom návrhu zákona je rozvíjať a riešiť otázku súkromného, trhového nájomného bývania v Slovenskej republike. Navrhovaná právna úprava v plnej miere zachováva chránené nájomné bývanie upravené v zákone č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej ako *„Občiansky zákonník“*), ako aj nájomné bývanie podporované štátom, ktoré je nevyhnutné pre napĺňanie základných úloh štátu v oblasti sociálnej politiky. Návrh zákona tak, zohľadňuje a rešpektuje nielen sociálne princípy, ktoré sú zakotvené v Ústave Slovenskej republiky, ale vychádza aj z atribútov trhovo orientovanej ekonomiky a vytvára priestor pre rozvoj trhu s nájomnými bytmi.

Z Koncepcie štátnej bytovej politiky do roku 2015 schválenej uznesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010 vyplýva, že sektor súkromného nájomného bývania je oproti okolitým štátom Európskej únie značne poddimenzovaný a nerozvinutý. Príčin tohto neuspokojivého stavu je niekoľko. Ide najmä o historické dôvody a súvislosti, orientáciu obyvateľstva na súkromné vlastníctvo bytov, ako aj o nevyvážené postavenie prenajímateľa bytu a nájomcu ako osoby, ktorá je na základe nájomnej zmluvy podľa ustanovení Občianskeho zákonníka oprávnená užívať cudziu vec za odplatu.

V rámci úloh uvedených v Koncepcii štátnej bytovej politiky do roku 2015 v spojení s uznesením vlády SR č. 81 z 11. februára 2013 je nevyhnutne potrebné riešiť problematiku súkromného nájomného bývania. V zmysle predkladacej správy k uzneseniu vlády SR č. 81 z 11. februára 2013, nájomné bývanie v súkromnom, trhovom sektore si vyžaduje rozvoj a nové legislatívne prostredie.

Zo spracovaného a na vyššie uvedené materiály nadväzujúceho „Návrhu riešenia nájomného bývania so zameraním na zvýšenie podielu trhového nájomného bývania v Slovenskej republiky“ okrem iného vyplýva potreba legislatívne upraviť práva a povinnosti prenajímateľov a nájomcov v režime tzv. krátkodobého nájmu bytu, ktorý by za zákonom ustanovených podmienok umožnil vyváženie práv a povinností účastníkov nájomného pomeru. Predmetný materiál, ktorý vláda SR schválila na svojom rokovaní dňa 18. decembra 2013 uznesením vlády SR č. 726/2013 sa stal podkladom pre iniciatívne vypracovanie a predloženie návrhu zákona do legislatívneho procesu.

Dominancia súkromného vlastníctva bytov oproti nerozvinutému sektoru súkromného nájomného bývania vo veľkej miere oslabuje geografickú mobilitu pracovnej sily, ktorá je jednou z najnižších v rámci krajín združených v OECD a je tiež jedným z faktorov vysokej miery dlhodobej nezamestnanosti. Podľa odporúčaní OECD práve rozvoj segmentu súkromného nájomného bývania je jedným z významných nástrojov pre znižovanie nezamestnanosti.

Z vyššie uvedených dôvodov predkladateľ navrhuje vytvorenie osobitného právneho režimu. Návrh zákona je osobitným právnym predpisom súkromného práva vo vzťahu k Občianskemu zákonníku a nijako sa nedotýka inštitútu tzv. chráneného nájmu, ktorý má v slovenskom právnom poriadku svoj stabilný status. Osobitný právny režim má zabezpečiť vyrovnanejšie a flexibilnejšie postavenie zmluvných strán oproti chránenému nájomnému bývaniu, ktoré je upravené Občianskym zákonníkom. Osobitný právny režim zákona sa nevzťahuje napr. na (i) sociálne nájomné byty, (ii) byty ktoré boli financované prostredníctvom Štátneho fondu rozvoja a bývania, (iii) ďalej na byty osobitného určenia, byty v domoch osobitného určenia, služobné byty a družstevné byty, , (iv) byty vo vlastníctve obcí, vyšších územných celkov a vo vlastníctve hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava, mesta Košice a ich mestských častí.

Prenajímateľ má mať na základe predkladanej právnej úpravy reálnu možnosť účinne a v reálnom čase si brániť vlastnícke právo k bytu, a to najmä v prípadoch flagrantného porušovania zmluvy alebo zákona zo strany nájomcu alebo tretej osoby.

S ohľadom na zistenia z aplikačnej praxe spojených najmä s neoznamovaním existencie nájomného vzťahu orgánom finančnej správy, je potrebné vytvoriť aj právny mechanizmus, ktorý by takéto porušovanie právnych predpisov účinne a preventívne eliminoval. Podľa novo navrhovaného mechanizmu v prípade porušenia predmetnej registračnej a oznamovacej povinnosti v súvislosti s nájomným pomerom sa osobitný režim návrhu zákona neuplatní a právne vzťahy založené nájomnou zmluvou sa budú spravovať ustanoveniami § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka o nájme bytu. Prenajímateľ si tak z dôvodu riadneho nedodržania právnych predpisov na úseku daňovej správy sám zapríčiní, že jeho zmluvný vzťah nebude požívať právne výhody, ktoré osobitný režim návrhu zákona zavádza. V danom prípade však nejde o sankciu, ale o motivačné opatrenie normatívneho charakteru, ktoré má na nesankčnej báze stimulovať plnenie osobitných právnych povinností prenajímateľa.

Predložený návrh zákona počíta s tým, že podnikateľské prostredie postihnuté hospodárskou krízou, ktorá sa výrazne negatívne prejavila v realitnom a developerskom segmente zareaguje na nové legislatívne prostredie tak, že nepredané byty, rozostavané byty, ktoré sú alebo budú na realitnom trhu poskytne potenciálnym záujemcom za účelom trhového prenájmu. V neposlednom rade do budúcna v prípade prijatia ďalších opatrení najmä ekonomického charakteru je potrebné počítať aj s výstavbou nových projektov v oblasti nájomného bývania bez finančnej podpory zo strany štátu.

Je dôvodné predpokladať, že takéto legislatívne prostredie vyvolá synergický efekt, ktorý bude spočívať najmä v rozvoji zamestnanosti v oblasti stavebníctva a súvisiacich profesií, v náraste zamestnanosti, a to aj v dôsledku zvýšenej mobility pracovnej sily, vo zvýšení príjmov do štátneho rozpočtu z dane z príjmov.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi, s medzinárodnými zmluvami, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj právom Európskej únie.

Predkladaný návrh zákona predpokladá pozitívny vplyv na štátny rozpočet, spojený aj so zvýšenou mierou registrácie prenajímateľov na daň z príjmov podľa § 49a ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov. V súvislosti s ekonomickým rastom sa predpokladá aj postupný rozvoj výstavby nájomných bytov v rámci segmentu súkromných nájomných bytov. Návrh zákona predpokladá pozitívny vplyv aj na mobilitu pracovnej sily, t.j. v jednotlivých regiónoch môže dôjsť k nárastu počtu pracovných miest a zároveň počíta s rozvojom podnikateľských príležitostí v oblasti výstavby nájomných bytov za účelom ich komerčného využitia. Návrh zákona nemá vplyv na životné prostredie a informatizáciu spoločnosti.