**Dôvodová správa**

1. **Všeobecná časť**

Poslanec Národnej rady Slovenskej republiky Miloš Svrček predkladá návrh zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov, novely zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov, zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov, zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov, zákona č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy, zákon č. 203/2011 Z .z. o kolektívnom investovaní, zákon č. 43/2004 Z. z. o starobnom dôchodkovom sporení, zákon č. 650/2004 Z.z. o doplnkom dôchodkovom sporení (ďalej len „návrh zákona“).

Cieľom návrhu zákona je vytvoriť prostredie, ktoré umožní výstavbu štátom podporovaného nájomného bývania s regulovanou výškou nájomného a zárukou dlhodobého bývania.

Predkladaný návrh zákona si kladie za cieľ riešiť aktuálny problém v oblasti bývania na Slovensku, a to je fyzická a cenová dostupnosť bývania pre široké skupiny obyvateľstva.

Na Slovensku aktuálne chýba približne 220 tisíc bytov (toto číslo reflektuje očakávané zmeny v štruktúre obyvateľstva, t.z. vývoj počtu cenzových domácností a demografický vývoj). Fyzický nedostatok bytového fondu je spôsobený pružnosťou stavebného priemyslu reagovať na neustále rastúci dopyt po bývaní, ktorý brzdí zastaraný stavebný zákon a dĺžka získania stavebného povolenia. S neustálym rastom cien nehnuteľností a sprísňovaním podmienok na hypotekárnom trhu však narastá skupina obyvateľov, ktorí si aj napriek trvalému príjmu nie sú schopní zabezpečiť vlastné bývanie (v podobe hypotéky alebo komerčného nájmu), resp. táto forma bývania predstavuje z dlhodobého hľadiska neúnosné finančné zaťaženie domácnosti.

Rozvinutý a diverzifikovaný sektor bývania je pritom nevyhnutným predpokladom pre uspokojenie potrieb všetkých skupín obyvateľstva, v závislosti od ich príjmových možností. Segment nájomného bývania predstavuje na Slovensku iba okrajovú formu bývania. Podľa údajov z Eurostatu (rok 2019) tvorí nájomný sektor iba 9,1% z celkového bytového fondu.

Nájomné bývanie je preto téma, ktorá v posledných rokoch vzbudzuje čoraz väčšiu pozornosť a to najmä z dôvodu čoraz väčšej nedostupnosti vlastného bývania pre narastajúcu skupina obyvateľstva. Jedným z hlavných dôvodov prečo sa vlastné bývanie stáva nedostupným je významné zvýšenie trhových cien bytov a súčasne sprísnenie podmienok zo strany Národnej banky Slovenska na získanie hypotekárnych úverov. Mladí ľudia to preto veľakrát riešia spôsobom vzájomného spájania sa a delenia si nákladov za prenajaté bytové jednotky, čo negatívne vplýva na ich plány založiť si vlastnú rodinu. Tým, že obyvateľstvo Slovenskej republiky sa čím ďalej tým viac zadlžuje, tak aj samotná pomoc od priamych rodinných príslušníkov sa časom stane menej reálna a mladí ľudia budú pri riešení svojej bytovej otázky odkázaní iba na seba a svoje schopnosti.

Nájomné bývanie s regulovaným nájmom je rozšírenou formou bývania vo viacerých krajinách EÚ, ako je napr. Holandsko, Rakúsko alebo UK, a z tohto dôvodu je potrebné ísť cestou výstavby nájomných bytov a tým pomôcť ľudom sa dostať k primeranému bývaniu, nakoľko bývanie je jedným zo sociálnych práv a základnou ľudskou potrebou, pričom jeho kvalita a dostupnosť je jedným z hodnotiacich ukazovateľov životnej úrovne obyvateľstva.

Vláda vo svojom programovom vyhlásení dala sľub občanom, že vytvorí podmienky na výstavbu nájomného bývania, čím zabezpečí dostupné bývanie pre väčšinu obyvateľstva.

Zámerom nového zákona o podpore štátneho nájomného bývania a noviel pridružených zákonov na zlepšenie prostredia na výstavbu štátom podporovaného nájomného bývania je vyriešiť túto problematiku tak, aby bol dosiahnutý primárny cieľ, t.j. výstavba nových nájomných bytov a súčasne, aby tento systém bol neutrálny voči štátnemu rozpočtu SR a rozpočtu miestnych samospráv.

Výstavba nových nájomných bytov za účelom štátom podporovaného nájomného bývania prináša so sebou nasledovné pozitívne vplyvy na nasledovné oblasti:

* výstavbou nových bytov dôjde k stimulu slovenskej ekonomiky po pandémii, ktorá mala negatívny dopad na ekonomiku SR,
* zapojením súkromného sektora do štátom podporovaného nájomného bývania sa predpokladá, že výstavba nájomných bytov vrátane pridružených efektov bude mať pozitívny vplyv na štátny rozpočet cca 315 miliónov EUR za každých postavených 10,000 bytov.
* dôjde k využitiu voľných zdrojov na finančných trhoch, prostredníctvom zapojenia DSS alebo iných fondov do systému.
* vytvorenie stabilného 2 - 3% výnosu garantovaných fondov v II. piliery p.a. (indexované)
* štátom podporované nájomné bývanie by malo byť o približne 30% lacnejšie oproti komerčnému nájmu, čím sa podporí bývanie pre strednú a nižšiu príjmovú skupinu obyvateľstva, ale najmä mladé rodiny s deťmi.
* byty štátom podporovaného nájomného bývania budú situované v rámci celého Slovenska, a ich výstavba bude riadená dopytom,
* bude nastavená regulovaná cena nájomného,
* dôjde k zvýšeniu mobility pracovnej sily v regiónoch, čo so sebou prináša aj podporu pre zamestnávateľov.
* podpora zamestnancov a zamestnávateľov prostredníctvom nezdaniteľných príspevkov na nájomné. Na strane zamestnanca bude príspevok oslobodený od dane z príjmov, na strane zamestnávateľa bude poskytnutý príspevok daňovým výdavkom.
* systém nájomného bývania prináša so sebou stabilitu a predvídateľnosť na minimálne 25 rokov.
* štíhle fungovanie novovzniknutej agentúry s odhadovanými nákladmi.

V rámci zavedenia nového systému štátom podporovaného nájomného bývania v súlade so sociálnou politikou štátu sa preto zavádzajú nové prostriedky nielen prostredníctvom prekladaného zákona o podpore štátneho nájomného bývania, ale aj ostatných legislatívnych úprav v nasledovných zákonoch:

* zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov,
* zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty,
* zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce,
* zákon č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní,
* zákon č. 43/2004 Z. z. o starobnom dôchodkovom sporení,
* zákon č. 650/2004 Z. z. o doplnkom dôchodkovom sporení,
* zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
* zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy

Návrh zákona má pozitívny aj negatívny vplyv na rozpočet verejnej správy, podnikateľské prostredie a životné prostredie, pozitívny vplyv na služby verejnej správy pre občana, pozitívne sociálne vplyvy a žiaden vplyv na informatizáciu.

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

Návrh zákona nie je predmetom vnútrokomunitárneho pripomienkového konania.

**B. Osobitná časť**

**K čl. I**

**K § 1**

Ustanovenie § 1 vymedzuje predmet zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Cieľom a účelom zákona je vymedziť a upraviť právne vzťahy súvisiace s nájmom bytu štátom podporovaného nájomného bývania.

**K § 2**

Ustanovenie § 2 vymedzuje na účely novej právnej úpravy viaceré pojmy. Zavádza sa pojem „štátom podporované nájomné bývanie“, ktoré predstavuje zabezpečenie výstavby ako aj dodanie bytov a ich následné poskytovanie do nájmu nájomcom pri využití podporných nástrojov predovšetkým v oblasti sociálnej politiky štátu. V zákone sa ďalej ustanovujú na účely tohto zákona ďalšie základné pojmy súvisiace s nájmom bytov štátom podporovaného nájomného bývania.

**K § 3, 4 a 6**

Navrhovaná úprava v  ustanoveniach § 3 upravuje úlohy a postavenie Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania (ďalej len „agentúra“). Založenie agentúry zabezpečí Úrad vlády Slovenskej republiky, Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky a Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky. Agentúra musí mať formu záujmového združenia právnických osôb. Nadobudnutie účinnosti zakladateľskej zmluvy agentúry, stanov agentúry a ich zmien je viazané na súhlas vlády Slovenskej republiky. Úrad vlády Slovenskej republiky zverejní na svojom webovom sídle založenie a vznik agentúry.

Ustanovenia § 4 ustanovujú, že príjmami agentúry sú predovšetkým vstupný členský poplatok a členský ročný poplatok jej členov, prostriedky štátneho rozpočtu, marketingové príjmy, ako aj dary a iné nenávratné finančné príspevky. Stanovy agentúry určia jednotlivé zásady jej hospodárenia.

V zmysle § 6 predchádzajúcemu súhlasu vlády Slovenskej republiky podlieha zrušenie agentúry. Pričom dňom zrušenia agentúry s likvidáciou prechádza majetok agentúry do vlastníctva štátu, v mene ktorého koná Úrad vlády Slovenskej republiky. Úlohy agentúry plní dňom zrušenia agentúry s likvidáciou úrad vlády.

**K § 5**

Zriaďuje sa garančný fond. Finančné prostriedky garančného fondu je oprávnená použiť agentúra len na účely, pre ktoré je fond zriadený. Ustanovuje sa, že agentúra vykonáva činnosti spojené so správou a použitím peňažných prostriedkov fondu podľa pravidiel, ktoré sú určené v stanovách agentúry, ako aj v štatúte samotného garančného fondu.

**K § 7**

V § 7 sa upravujú právne vzťahy, ktoré súvisia s prevádzkou systému štátom podporovaného nájomného bývania. V odseku 2 sa upravuje, že agentúra a investičný partner uzatvárajú, menia a ukončujú trvanie investičnej zmluvy. Odsek 3 upravuje, že prenajímateľ a investičný partner uzatvárajú, menia a ukončujú trvanie zmluvy o prevádzke bytového domu. Odsek 4 upravuje, že prenajímateľ a nájomca uzatvárajú, menia a ukončujú trvanie nájomnej zmluvy. Zároveň v odsekoch 5 až 7 sa ustanovujú povinnosti prenajímateľa.

**K § 8**

V § 8 sa ustanovujú kritéria nájomcu ( nájomca nie je vedený zozname daňových dlžníkov, nájomca nie je dlžníkom v systéme verejného zdravotného poistenia a sociálneho zabezpečenia, nájomca nie je dlžníkom evidovaným v registri vydaných poverení na vykonanie exekúcie) pričom jednotlivé kritéria posudzuje pri uzatváraní nájomnej zmluvy agentúra na žiadosť investičného partnera alebo prenajímateľa.

**K § 9 a 10**

Ustanovenia § 9 a 10 ustanovujú nájomnú zmluvu a nájomne a úhrady za plnenie poskytované s užívaním bytu. Podľa § 9 nájom bytu vznik uzavretím nájomnej zmluvy, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi byt spolu s príslušenstvom do užívania za nájomné. Nájom bytu je možné na základe dohody zmluvných strán opakovane predĺžiť. Nájomca môže uzatvoriť nájomnú zmluvu len na jeden nájomný byt. Zároveň sa ustanovujú obsahové náležitosti nájomnej zmluvy. § 10 upravuje, že vláda Slovenskej republiky nariadením určí výšku nájmu v bytoch štátom podporovaného nájomného bývania.

**K § 11**

Upravuje sa povinnosť nájomcu uhradiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu a jeho príslušenstva; tá slúži na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi.

**K § 12**

Ustanovuje sa povinnosť nájomcu podieľať sa na nákladoch za správu, údržbu a opravy spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu. Domový poriadok bytového domu schvaľuje prenajímateľ, pričom správu, údržbu a opravy spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu prenajímateľ zabezpečuje prostredníctvom odborne spôsobilej osoby.

**K § 13**

V § 13 sa upravujú dôvody zániku nájmu bytu.

**K § 14**

Ustanovenia § 14 upravujú dôvody vypovedania nájmu bytu zo strany prenajímateľa, ako aj zo strany nájomcu.

**K § 15**

Úpravou v § 15 sa ustanovuje povinnosť nájomcu vypratať na vlastné náklady byt a odovzdať ho prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu. Pričom ak nájomca tento byt neodovzdá v stanovenej lehote, prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí vylúčených z exekúcie, na účely zabezpečenia pohľadávok vzniknutých na základe nájomnej zmluvy.

**K § 16**

V lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede z nájmu bytu alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy má právo zmluvná strana uplatniť na súde neplatnosť skončenia nájmu bytu.

**K § 17**

Upravujú sa spoločné ustanovenia v súvislosti s nájmom bytu.

**K § 18**

Ustanovenia § 18 upravujú obmedzenie nakladania s bytom a bytovým domom.

**K § 19**

Navrhuje sa úprava prechodných ustanovení v súvislosti s novou právnou úpravou týkajúcou sa podpory štátneho nájomného bývania.

**K Čl. II**

V súvislosti s úpravou týkajúcou sa podpory štátneho nájomného bývania sa novelizuje aj Zákonník práce. V novom § 152c sa upravuje príspevok na štátom podporované nájomné bývanie. Za konkrétnych podmienok zamestnávateľ môže zamestnancovi, ktorý je nájomcom podľa nájomnej zmluvy v zmysle zákona o podpore štátneho nájomného bývania, poskytnúť príspevok na štátom podporované nájomné bývanie. Zamestnanec môže za kalendárny mesiac požiadať o príspevok na štátom podporované nájomné bývanie len u jedného zamestnávateľa.

**K Čl. III**

Dopĺňa sa kompetencia podpredsedu vlády Slovenskej republiky v súvislosti so založením Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania.

**K Čl. IV**

**K bodu 1**

Dopĺňa sa, že majetok v dôchodkovom fonde môžu za podmienok ustanovených týmto zákonom tvoriť aj dlhopisy emitované obchodnými spoločnosťami so sídlom v Slovenskej republike v súvislosti s financovaním projektov štátom podporovaného nájomného bývania.

**K bodom 2 až 4**

Úprava súvisiaca s pravidlami obmedzenia a rozloženia rizika pre dôchodkový fond.

**K bodu 5**

Navrhuje sa právna úprava v súvislosti s pravidlami používania ratingu.

**K Čl. V**

**K bodu 1**

V súvislosti s právnou úpravou v oblasti podpory štátneho nájomného bývania sa dopĺňa ustanovenie týkajúce sa zníženej sadzby dane.

**K bodu 2**

Navrhuje sa upraviť a precizovať ustanovenie § 38 ods. 8 v nadväznosti na úpravu týkajúcu sa podpory štátneho nájomného bývania.

**K bodu 3**

Navrhuje sa právna úprava súvisiaca s dodatočnou daňou.

**K bodu 4**

Vkladá sa nová príloha, ktorá ustanov uje postup pri výpočte dane, ktorá sa má odviesť v zmysle § 54e.

**K Čl. VI**

**K bodu 1**

Dopĺňa sa, žemajetok v doplnkovom dôchodkovom fonde je možné investovať aj do dlhopisov emitovaných obchodnými spoločnosťami so sídlom v Slovenskej republike v súvislosti s financovaním projektov štátom podporovaného nájomného.

**K bodu 2**

Upravuje sa, čo nesmie tvoriť hodnotu prevoditeľných cenných papierov a nástrojov peňažného trhu vydaných jedným emitentom.

**K bodu 3**

Upravuje sa, čo nesmie tvoriť dlhopisov vydaných jednou obchodnou spoločnosťou.

**K bodom 4 až 8**

Novelizuje sa úprava súvisiaca s pravidlami na obmedzenie a rozloženie rizika v majetku v doplnkovom dôchodkovom fonde.

**K Čl. VII**

**K bodu 1**

V zmysle navrhovanej právnej úpravy je suma príspevku poskytnutého zamestnancovi zamestnávateľom na štátom podporované nájomné bývanie oslobodená od dane.

**K bodu 2**

Upravuje sa ustanovenie týkajúce sa príjmov oslobodených od dane. Podľa navrhovanej úpravy príjem z podielových listov dosiahnutých z ich predaja a vyplatenia (vrátenia), ak odo dňa nadobudnutia uplynulo viac ako 36 mesiacov, je oslobodený od dane.

**K bodu 3**

Úprava týkajúca sa od dane oslobodených príjmov. V zmysle navrhovanej právnej úpravy je príjem z podielových listov dosiahnutých z ich predaja a vyplatenia (vrátenia), ak odo dňa nadobudnutia uplynulo viac ako 36 mesiacov, oslobodený od dane.

**K bodu 4**

V tomto novelizačnom bode sa dopĺňa v § 19 ods. 2 písm. c) o ďalší druh daňových výdavkov.

**K bodu 5**

V nadväznosti na úpravu týkajúcu sa podpory štátneho nájomného bývania sa navrhuje upraviť aj § 26, doplnením nového odseku 13, pokiaľ ide o postup pri odpisovaní hmotného majetku.

**K bodu 6**

V súvislosti s úpravou v novelizačných bodoch 2 a 3 sa navrhuje aj úprava prechodných ustanovení týkajúca sa podielových listov.

**K Čl. VIII**

**K bodu 1**

Novelizuje sa úprava, podľa ktorej správcovská spoločnosť môže nadobudnúť do majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností majetkovú účasť v realitnej spoločnosti.

**K bodu 2**

Upravuje sa, že na vklady správcovskej spoločnosti do realitnej spoločnosti sa vzťahujú pravidlá kapitálových fondov z príspevkov podľa Obchodného zákonníka.

**K bodom 3 a 4**

Navrhuje sa právna úprava v súvislosti s poskytovaním pôžičiek.

**K Čl. IX**

V súvislosti s navrhovanou právnou úpravou týkajúcou sa podpory štátneho nájomného bývania a v tej súvislosti aj úpravou príspevku na štátom podporované nájomné bývanie v Zákonníku práce, sa novelizuje aj zákona č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

**K Čl. X**

Navrhuje sa účinnosť návrhu zákona.

**Doložka zlučiteľnosti**

**k návrhu zákona s právom Európskej únie**

|  |  |
| --- | --- |
|  | 1. **Navrhovateľ zákona:**   Poslanec národnej rady Slovenskej republiky Miloš Svrček |
|  |  |
|  | 1. **Názov návrhu zákona:**   Návrh zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov |
|  | 1. **Predmet návrhu zákona je upravený v práve Európskej únie:**   a) v primárnom práve: čl. 110 až 113 (Daňové ustanovenia) Zmluvy o fungovaní Európskej únie  b) v sekundárnom práve:  Smernica Rady 2006/112/ES z 28. novembra 2006 o spoločnom systéme dane z pridanej hodnoty (Ú. v. EÚ L 347, 11.12.2006) v platnom znení, gestor: Ministerstvo financií SR  c) v judikatúre Súdneho dvora Európskej únie: nie je    **4. Záväzky Slovenskej republiky vo vzťahu k Európskej únii:**  a) uviesť lehotu na prebranie príslušného právneho aktu Európskej únie, príp. aj  osobitnú lehotu účinnosti jeho ustanovení:  1. január 2008  b) uviesť informáciu o začatí konania v rámci „EÚ Pilot“ alebo o začatí postupu  Európskej komisie, alebo o konaní Súdneho dvora Európskej únie proti Slovenskej  republike podľa čl. 258 a 260 Zmluvy o fungovaní Európskej únie v jej platnom  znení, spolu s uvedením konkrétnych vytýkaných nedostatkov a požiadaviek na  zabezpečenie nápravy:  predmetné konania neboli začaté  c) uviesť informáciu o právnych predpisoch, v ktorých sú uvádzané právne akty  Európskej únie už prebrané, spolu s uvedením rozsahu ich prebrania, príp. potreby  prijatia ďalších úprav:  Zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty- úplne  **5. Návrh zákona je zlučiteľný s právom Európskej únie:**  úplne |

**Doložka vybraných vplyvov**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. **Základné údaje** | | | | | | | | | |
| **Názov materiálu** | | | | | | | | | |
| Zákon o podpore štátneho nájomného bývania | | | | | | | | | |
| **Predkladateľ (a spolupredkladateľ)** | | | | | | | | | |
| Poslanec Národnej rady SR JUDr. Miloš Svrček, PhD., LL.M. | | | | | | | | | |
| **Charakter predkladaného materiálu** | |  | | Materiál nelegislatívnej povahy | | | | | |
|  | | Materiál legislatívnej povahy | | | | | |
|  | | Transpozícia práva EÚ | | | | | |
| *V prípade transpozície uveďte zoznam transponovaných predpisov:* | | | | | | | | | |
| **Termín začiatku a ukončenia PPK** | | | | |  | | | | |
| **Predpokladaný termín predloženia na MPK\*** | | | | |  | | | | |
| **Predpokladaný termín predloženia na Rokovanie vlády SR\*** | | | | |  | | | | |
|  | | | | | | | | | |
| 1. **Definovanie problému** | | | | | | | | | |
| *Uveďte základné problémy, na ktoré navrhovaná regulácia reaguje.*  Na Slovensku aktuálne chýba približne 220 tisíc bytov (toto číslo reflektuje očakávané zmeny v štruktúre obyvateľstva, t.z. vývoj počtu cenzových domácností a demografický vývoj). Fyzický nedostatok bytového fondu je spôsobený pružnosťou stavebného priemyslu reagovať na neustále rastúci dopyt po bývaní, ktorý brzdí zastaraný stavebný zákon a dĺžka získania stavebného povolenia. S neustálym rastom cien nehnuteľností a sprísňovaním podmienok na hypotekárnom trhu však narastá skupina obyvateľov, ktorí si aj napriek trvalému príjmu nie sú schopní zabezpečiť vlastné bývanie (v podobe hypotéky alebo komerčného nájmu), resp. táto forma bývania predstavuje z dlhodobého hľadiska neúnosné finančné zaťaženie domácnosti. Rozvinutý a diverzifikovaný sektor bývania je pritom nevyhnutným predpokladom pre uspokojenie potrieb všetkých skupín obyvateľstva, v závislosti od ich príjmových možností.  Segment nájomného bývania predstavuje na Slovensku iba okrajovú formu bývania. Podľa údajov z Eurostatu (rok 2019) tvorí nájomný sektor iba 9,1% z celkového bytového fondu. Nájomné bývanie je preto téma, ktorá v posledných rokoch vzbudzuje čoraz väčšiu pozornosť a to najmä z dôvodu čoraz väčšej nedostupnosti vlastného bývania pre narastajúcu skupina obyvateľstva. Jedným z hlavných dôvodov prečo sa vlastné bývanie stáva nedostupným je významné zvýšenie trhových cien bytov a súčasne sprísnenie podmienok zo  strany Národnej banky Slovenska na získanie hypotekárnych úverov. Mladí ľudia to preto veľakrát riešia spôsobom vzájomného spájania sa a delenia si nákladov za prenajaté bytové jednotky, čo negatívne vplýva na ich plány založiť si vlastnú rodinu. Tým, že obyvateľstvo Slovenskej republiky sa čím ďalej tým viac zadlžuje, tak aj samotná pomoc od priamych rodinných príslušníkov sa časom stane menej reálna a mladí ľudia budú pri riešení svojej bytovej otázky odkázaní iba na seba a svoje schopnosti. | | | | | | | | | |
| 1. **Ciele a výsledný stav** | | | | | | | | | |
| *Uveďte hlavné ciele navrhovaného predpisu (aký výsledný stav chcete reguláciou dosiahnuť).*  Hlavným cieľom navrhovaného materiálu je priniesť do prostredia ekonomiky SR nový nástroj na podporu nájomných bytov, teda oblasti, v ktorej v značnej miere zaostávame za všetkými krajinami EÚ. Tento nedostatok nájomných bytov má negatívny vplyv na demografický vývoj našej spoločnosti a súčasne aj negatívne vplýva na diverzifikáciu výkonnosti ekonomiky medzi jednotlivými regiónmi SR. Právnou úpravou a vytvorením nového zákona o podpore štátneho nájomného bývania bude zriadená agentúra na podporu štátneho nájomného bývania a pristúpi k tvorbe garančného (dlhodobo samofinancovateľného) fondu. Nový návrh bude mať komplexný dopad naprieč všetkými rezortami od hospodárstva cez medzinárodné väzby až po rozvoj vidieka a školstva.  Najvýznamnejším očakávaným výsledkom je:   * **Nový segment, stimul ekonomiky dostatočne motivujúci súkromný sektor:**   + Systém nezaťažujúci štátny rozpočet a nezvyšujúci štátny dlh.   + Cca 820 mil. EUR preinvestovaných súkromným sektorom.   + Štíhle fungovanie novovzniknutej agentúry. * **Transparentný systém zvyšujúci dostupnosť bývania:**   + Štrukturálne jednoduchý a efektívne uchopiteľný systém bez potreby zásadných legislatívnych zmien a bez možnosti korupčných praktík. * **Podpora a vytvorenie nových pracovných príležitostí:**   + Podpora atraktívnosti zamestnaní s vyššou pridanou hodnotou pre spoločnosť (učitelia, zdravotníci, úradní pracovníci, silové zložky v II. fáze). * **Nový benefit pre zamestnancov, nástroj pre vyjednávanie s investormi, motivačný nástroj zamestnávateľov.** * **Zvýšenie príjmu do samosprávnych rozpočtov (formou miestnych daní).** * **Zvýšenie atraktívnosti SR ako krajiny pre život:**   + Výstavba udržateľného bývania, zlepšenie postavenia SR v tejto oblasti voči krajinám EÚ a priblíženie sa k cieľom udržateľnosti EÚ a SR.   + Podpora cieľa EÚ v otázke zvyšovania kvality života obyvateľov.   + Budovanie medzinárodných vzťahov cez zdieľanie „best practices“. | | | | | | | | | |
| 1. **Dotknuté subjekty** | | | | | | | | | |
| * MF SR, * NBS, * Mestá a obce, * zamestnávatelia, * zamestnanci. | | | | | | | | | |
| 1. **Alternatívne riešenia** | | | | | | | | | |
| *Ponechanie procesov na podporu bývania úpravou doterajšieho zákona č. 443/2010 Z.z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývania .* | | | | | | | | | |
| 1. **Vykonávacie predpisy** | | | | | | | | | |
| *Predpokladá sa prijatie/zmena vykonávacích predpisov?* | | | | | | Áno | | Nie | |
| *Ak áno, uveďte ktoré oblasti budú nimi upravené, resp. ktorých vykonávacích predpisov sa zmena dotkne:* | | | | | | | | | |
| 1. **Transpozícia práva EÚ** | | | | | | | | | |
| *Uveďte, v ktorých ustanoveniach ide národná právna úprava nad rámec minimálnych požiadaviek EÚ spolu s odôvodnením.*  *Návrhom nedochádza k transpozícii práva EÚ.* | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |
| 1. **Preskúmanie účelnosti\*\*** | | | | | | | | | |
| *Uveďte termín, kedy by malo dôjsť k preskúmaniu účinnosti a účelnosti navrhovaného predpisu.*  *Uveďte kritériá, na základe ktorých bude preskúmanie vykonané.* | | | | | | | | | |
| \* vyplniť iba v prípade, ak materiál nie je zahrnutý do Plánu práce vlády Slovenskej republiky alebo Plánu legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky.  \*\* nepovinné | | | | | | | | | |
|  | | | | | | | | | |
| 1. **Vplyvy navrhovaného materiálu** | | | | | | | | | |
| **Vplyvy na rozpočet verejnej správy** |  | | **Pozitívne** | |  | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy |  | | Áno | |  | Nie |  | | Čiastočne |
| **Vplyvy na podnikateľské prostredie** |  | | **Pozitívne** | |  | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho vplyvy na MSP |  | | Pozitívne | |  | Žiadne |  | | Negatívne |
| **Sociálne vplyvy** |  | | **Pozitívne** | |  | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| **Vplyvy na životné prostredie** |  | | **Pozitívne** | |  | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| **Vplyvy na informatizáciu** |  | | **Pozitívne** | |  | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Vplyvy na služby verejnej správy pre občana, z toho** |  |  |  |  |  |  |
| **vplyvy služieb verejnej správy na občana** |  | **Pozitívne** | **☐** | **Žiadne** | **☐** | **Negatívne“** |
| **vplyvy na procesy služieb vo verejnej správe** | **☐** | **Pozitívne** |  | **Žiadne** | **☐** | **Negatívne“** |

|  |
| --- |
| 1. **Poznámky** |
| *S implementáciou navrhovaného riešenia bude potrebné prijať určité legislatívne zmeny v rámci platných zákonov SR. Úpravou týchto zákonov bude potrebné vymedziť hlavné princípy fungovania takéhoto systému so zreteľom na určenie:*   1. *Subjektu štátnej správy, ktorý bude administrovať takúto činnosť pre fyzické osoby a ostatné činnosti s tým súvisiace, ako napr. vydávanie licencií na výstavbu nájomných bytov.* 2. *Regulácie výšky nájomného podľa jednotlivých regiónov v kombinácii so strategickými zámermi rozvoja štátu.* 3. *Zmeny zákonov:* 4. *Zákon č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov,* 5. *Zákon č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty,* 6. *Zákon č. 311/2001 Z.z. Zákonník práce,* 7. *Zákon č. 203/2011 Z.z. o kolektívnom investovaní,* 8. *Zákon č. 43/2004 Z.z. o starobnom dôchodkovom sporení,* 9. *Zákon č. 650/2004 Z.z. o doplnkovom dôchodkovom sporení,* 10. *Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,* 11. *Zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy* |
| 1. **Kontakt na spracovateľa** |
| *Uveďte údaje na kontaktnú osobu, ktorú je možné kontaktovať v súvislosti s posúdením vybraných vplyvov*  milos\_svrcek@nrsr.sk |
| 1. **Zdroje** |
| Pri spracúvaní predkladaného návrhu boli za účelom získavania relevantných údajov podľa možnosti použité všetky zdroje – dostupné štatistiky, „best practicies“ iných európskych štátov, relevantné smernice EÚ, konzultácie s dotknutými subjektami, spolupráca s odborníkmi. |
| 1. **Stanovisko Komisie pre posudzovanie vybraných vplyvov z PPK** |
| *Uveďte stanovisko Komisie pre posudzovanie vybraných vplyvov, ktoré Vám bolo zaslané v rámci predbežného pripomienkového konania* |

|  |
| --- |
| **Analýza vplyvov na služby verejnej správy pre občana** |
| **7.1 Identifikácia služby verejnej správy, ktorá je dotknutá návrhom** |
| **7.1.1 Predpokladá predložený návrh zmenu existujúcej služby verejnej správy alebo vytvorenie novej služby?** |
| *Zmena existujúcej služby (konkretizujte a popíšte)* |
| *nie* |
| *Nová služba (konkretizujte a popíšte)* |
| *Ano - Nájomné bývanie s garanciou štátu* |
| **7.1.2 Špecifikácia služby verejnej správy, ktorá je dotknutá návrhom** |
| *Názov služby* |
| *Nájomné bývanie s garanciou štátu* |
| *Platná právna úprava, na základe ktorej je služba poskytovaná (ak ide o zmenu existujúcej služby)* |
|  |
| *Subjekt, ktorý je na základe platnej právnej úpravy oprávnený službu poskytovať* |
|  |
| **7.1.3 O aký vplyv na službu verejnej správy ide?** |
| *Priamy vplyv (popíšte)* |
|  |
| *Nepriamy vplyv (popíšte)* |
|  |
| **7.2 Vplyv služieb verejnej správy na občana** |
| **7.2.1 Náklady** |
| *Zníženie priamych finančných nákladov* |
|  |
| *Zvýšenie priamych finančných nákladov* |
|  |
| *Zníženie nepriamych finančných nákladov* |
|  |
| *Zvýšenie nepriamych finančných nákladov* |
|  |
| **7.2.2 Časový vplyv** |
| *Zvýšenie času vybavenia požiadavky (popíšte)* |
|  |
| *Zníženie času vybavenia požiadavky (popíšte)* |
|  |
| **7.2.3 Ktorá skupina občanov bude predloženým návrhom ovplyvnená?**  *Špecifikujte skupinu občanov, ktorá bude návrhom ovplyvnená (napr. držitelia vodičských oprávnení). Aká je veľkosť tejto skupiny?* |
| *Pre strednú a nižšiu príjmovú skupinu.* |
| **7.2.4 Vyplývajú z návrhu pre občana pri vybavení svojej požiadavky nové povinnosti alebo zanikajú už existujúce povinnosti?** |
| *Nové povinnosti (identifikujte)* |
|  |
| *Zanikajúce povinnosti (identifikujte)* |
|  |
| **7.3 Vplyv na procesy služieb vo verejnej správe** |
| **7.3.1 Ktoré sú dotknuté subjekty verejnej správy?**  *Ktoré subjekty verejnej správy sú účastné procesu poskytnutia služby?* |
|  |
| **7.3.2 Vyplývajú z návrhu pre orgán verejnej správy pri vybavení požiadavky nové povinnosti alebo zanikajú už existujúce povinnosti?** |
| *Nové povinnosti (identifikujte)* |
|  |
| *Zanikajúce povinnosti (identifikujte)* |
|  |

|  |
| --- |
| **Analýza vplyvov na podnikateľské prostredie**  **(vrátane testu MSP)** |
| **Materiál bude mať vplyv s ohľadom na veľkostnú kategóriu podnikov:** |
| |  |  | | --- | --- | |  | **iba na MSP (0 - 249 zamestnancov)** | |  | **iba na veľké podniky (250 a viac zamestnancov)** | |  | **na všetky kategórie podnikov** | |
| **3.1 Dotknuté podnikateľské subjekty**  - **z toho MSP** |
| *Uveďte, aké podnikateľské subjekty budú predkladaným návrhom ovplyvnené.*  *Aký je ich počet?* |
| *Všetky podnikateľské subjekty, ktoré vstúpia do procesov výstavby, správy a prevádzky štátom podporovaného nájomného bývania.* |
| **3.2 Vyhodnotenie konzultácií**  - **z toho MSP** |
| *Uveďte, akou formou (verejné alebo cielené konzultácie a prečo) a s kým bol návrh konzultovaný.*  *Ako dlho trvali konzultácie?*  *Uveďte hlavné body konzultácií a výsledky konzultácií.* |
|  |
| **3.3 Náklady regulácie**  - **z toho MSP** |
| ***3.3.1 Priame finančné náklady***  *Dochádza k zvýšeniu/zníženiu priamych finančných nákladov (poplatky, odvody, dane clá...)? Ak áno, popíšte a vyčíslite ich. Uveďte tiež spôsob ich výpočtu.* |
|  |
| ***3.3.2 Nepriame finančné náklady***  *Vyžaduje si predkladaný návrh dodatočné náklady na nákup tovarov alebo služieb? Zvyšuje predkladaný návrh náklady súvisiace so zamestnávaním? Ak áno, popíšte a vyčíslite ich. Uveďte tiež spôsob ich výpočtu.* |
|  |
| ***3.3.3 Administratívne náklady***  *Dochádza k zavedeniu nových informačných povinností alebo odstráneniu, príp. úprave existujúcich informačných povinností? (napr. zmena požadovaných dát, zmena frekvencie reportovania, zmena formy predkladania a pod.) Ak áno, popíšte a vyčíslite administratívne náklady. Uveďte tiež spôsob ich výpočtu.* |
|  |
| ***3.3.4 Súhrnná tabuľka nákladov regulácie***   |  |  |  | | --- | --- | --- | |  | *Náklady na 1 podnikateľa* | *Náklady na celé podnikateľské prostredie* | | *Priame finančné náklady* | *0* | *0* | | *Nepriame finančné náklady* | *0* | *0* | | *Administratívne náklady* | *0* | *0* | | ***Celkové náklady regulácie*** | ***0*** | ***0*** | |
| **3.4 Konkurencieschopnosť a správanie sa podnikov na trhu**  - **z toho MSP** |
| *Dochádza k vytvoreniu bariér pre vstup na trh pre nových dodávateľov alebo poskytovateľov služieb? Bude mať navrhovaná zmena za následok prísnejšiu reguláciu správania sa niektorých podnikov? Bude sa s niektorými podnikmi alebo produktmi zaobchádzať v porovnateľnej situácii rôzne (špeciálne režimy pre mikro, malé a stredné podniky tzv. MSP)? Ak áno, popíšte.*  *Aký vplyv bude mať navrhovaná zmena na obchodné bariéry? Bude mať vplyv na vyvolanie cezhraničných investícií (príliv /odliv zahraničných investícií resp. uplatnenie slovenských podnikov na zahraničných trhoch)? Ak áno, popíšte.*  *Ako ovplyvní cenu alebo dostupnosť základných zdrojov (suroviny, mechanizmy, pracovná sila, energie atď.)?*  *Ovplyvňuje prístup k financiám? Ak áno, ako?* |
|  |
| **3.5 Inovácie**  - **z toho MSP** |
| *Uveďte, ako podporuje navrhovaná zmena inovácie.*  *Zjednodušuje uvedenie alebo rozšírenie nových výrobných metód, technológií a výrobkov na trh?*  *Uveďte, ako vplýva navrhovaná zmena na jednotlivé práva duševného vlastníctva (napr. patenty, ochranné známky, autorské práva, vlastníctvo know-how).*  *Podporuje vyššiu efektivitu výroby/využívania zdrojov? Ak áno, ako?*  *Vytvorí zmena nové pracovné miesta pre zamestnancov výskumu a vývoja v SR?* |
| * ***Zvýšenie investičnej atraktivity Slovenska:***   + *Podpora investícií s využitím nástrojov kapitálového trhu, zavedenie daňovej úľavy.*   + *Stabilný a atraktívny ekosystém pozitívne ovplyvní rozhodovanie zahraničných investorov o SR ako o cieľovej krajine pre alokáciu investícií.*   + *Podpora nových priamych zahraničných investícií v zmysle jednoduchšieho zabezpečenia potrebnej pracovnej sily aj vďaka podpore mobility a možnosti zatraktívnenia pracovnej ponuky cez novú formu príspevku zamestnávateľa.*   + *Zvýšenie pracovnej mobility obyvateľstva s cieľom efektívnejšej alokácie pracovnej sily na trhu práce.* |

|  |
| --- |
| **Analýza vplyvov na životné prostredie** |
| **5.1 Ktoré zložky životného prostredia (najmä ovzdušie, voda, horniny, pôda, organizmy) budú predkladaným materiálom ovplyvnené a aký bude ich vplyv ?** |
| *Typ, veľkosť a rozsah vplyvu*  Elementy ŽP ovplyvnené štandardnými činnosťami výstavby, prevádzkou a správou v súvislosti s realizáciou domov/ bytov pre nájomné bývanie s garanciou štátu. |
| **5.2 Bude mať predkladaný materiál vplyv na chránené územia a ak áno, aký?** |
| *Typ, veľkosť a rozsah vplyvu* |
| **5.3 Bude mať predkladaný materiál vplyvy na životné prostredie presahujúce štátne hranice? (ktoré zložky a ako budú najviac ovplyvnené)?** |
| *Typ, veľkosť a rozsah vplyvu* |
| **5.4 Aké opatrenia budú prijaté na zmiernenie negatívneho vplyvu na životné prostredie?** |
|  |