

# MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Sekcia rozpočtovej politiky

Štefanovičova 5

817 82 Bratislava 15

MF SR VEREJNÉ

Vážený pán  
Miloš Svrček  
poslanec  
Národná rada SR  
Bratislava

Vaše číslo / zo dňa  
Email/28. 5. 2021

Naše číslo  
MF/010089/2021 – 411

Vybavuje / tel.  
Fumačová/59582338

Bratislava  
28. 5. 2021

Vec

**Návrh poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Miloša SVRČEKA na vydanie zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov**

V nadväznosti na žiadosť z 28. mája 2021 Vám oznamujeme nasledovné.

V doložke vybraných vplyvov sú uvedené pozitívne a negatívne vplyvy na rozpočet verejnej správy, ktoré nie sú kvantifikované a rozpočtovo zabezpečené.

1. Žiadame doplniť vysvetlenie predpokladov pre kvantifikáciu pozitívnych vplyvov na štátny rozpočet vo výške 315 mil. eur za každých postavených 10 000 bytov v časti Dôvodová správa.

Zdôvodnenie:

- V časti Dôvodová správa sa uvádza, že legislatívny návrh bude mať len pozitívne vplyvy na štátny rozpočet bez podrobnejšieho vysvetlenia mechanizmov, ako tieto pozitívne dopady na štátny rozpočet vzniknú. V návrhu chýba časové rozlíšenie vplyvov na štátny rozpočet. Bez chýbajúcich predpokladov nie je možné overiť kvantifikáciu dopadov opatrenia.
- 2. Návrh zákona nedefinuje cieľovú skupinu podpory nájomného bývania a v akom vzťahu bude nastavenie podpory s existujúcimi finančnými zdrojmi na podporu bývania tvorených z hlavnej časti Štátnym fondom rozvoja bývania a dotáciami na podporu bývania zo zdrojov Ministerstva dopravy a výstavby SR.

Zdôvodnenie:

- Návrh zákona nijako nešpecifikuje, v akom vzťahu by bol nový systém podpory štátneho nájomného bývania k existujúcim finančným zdrojom podpory bývania. V návrhu chýba jasná definícia nájomcu, resp. cieľová skupina populácie s pravidlami, podľa ktorých by sa malo poskytovať nájomné bývanie (napr. vzhľadom na príjem a pod.).
- 3. Chýbajú použité predpoklady pre odhad stabilného výnosu dlhopisov na úrovni 2-3 % pri investovaní dôchodkových spoločností do oblasti nájomného bývania na Slovensku. Nie je známe, ako bol tento výnos určený a ani s akým rizikom je investícia spojená.

Zdôvodnenie:

- V dôvodovej správe sa uvádza stabilný výnos dlhopisov na úrovni 2-3 %, pričom nie je jasné, či a ako tento predpoklad vstupuje do kvantifikácie dopadov v bode 1.
- Návrh zákona umožňuje dôchodkovým správcovským spoločnostiam a doplnkovým dôchodkovým spoločnostiam investovať podstatnú časť aktív do dlhopisov emitovaných spoločnosťami v súvislosti s financovaním projektov štátom podporovaného nájomného bývania. Takáto možnosť je v priamom rozpore s cieľom II. a III. piliera, ktorým je diverzifikácia príjmov v starobe.

Verejné financie = Vaše peniaze

- Kým príjmy z prvého piliera závisia od výkonu slovenskej ekonomiky, príjmy z II. a III. piliera by mali byť geograficky diverzifikované. Jednotlivec sa tak vystavuje nižšiemu riziku nízkeho dôchodku v prípade pomalšieho rastu slovenskej ekonomiky v porovnaní s rastom iných krajín, s ktorými nie je ekonomicky previazané. Investovanie výraznej časti aktív v II. a III. pilieri do skupiny aktív v jednej oblasti (podporované nájomné bývanie) navyše zvyšuje riziko nízkeho dôchodku v prípade nízkeho výnosu v tejto oblasti. V neposlednom rade nie je známe riziko ani predpokladaný výnos takejto investície.
  - Investovanie do podporovaného nájomného bývania by zároveň nepodliehalo nutnosti ratingu na hodnotenie rizika spojeného s investovaním majetku. Tým je táto investícia ešte menej transparentná. Je preto veľmi otáznne, či možnosť investovania do podporovaného nájomného bývania by sporiteľovi priniesla dodatočný výnos alebo nižšie riziko oproti súčasnému nastaveniu.
4. Návrh zákona neobsahuje komplexný popis ako by mal fungovať finančný mechanizmus. Nie je jasné či bude prevádzkovateľ privátny alebo súkromný, ako sa zabezpečí ziskovosť, resp. ako sa vysporiada systém s prípadnými stratami. Chýba tiež špecifikácia mechanizmu, akým sa dosiahnu ceny prenájmov nižšie o 30 % ako pri komerčných prenájmoch (čo je definované ako jeden z hlavných pozitívnych vplyvov návrhu). Uvedené neriešené detaily môžu mať potenciálne negatívne vplyvy na verejné financie.

#### Zdôvodnenie:

- V dôvodovej správe sa uvádza ako pozitívny vplyv aj to, že štátom podporované nájomné bývanie by malo byť o približne 30 % lacnejšie oproti komerčnému nájmu. Chýba vysvetlenie predpokladu a mechanizmus stanovovania tejto ceny, čo môže byť relevantné najmä pre mestá mimo regiónu Bratislavy bez existujúceho trhu s nájomným bývaním. Z návrhu zákona tiež nie je jasné, či prenajímateľom môže byť len súkromný sektor alebo aj štát a samosprávy. V návrhu zákona sa nerieši, či subjekt v navrhovanom systéme dosahuje stratu alebo zisk a cez aký mechanizmus sa budú riešiť prípadné straty.
5. Návrh zákona nešpecifikuje či bude v budúcnosti možné odpredať nájomný byt do súkromného vlastníctva a zmeniť tak jeho nájomný charakter. Ak áno, pomíne sa tým cieľ zákona zlepšovať dostupnosť bývania na Slovensku. Momentálna legislatívna úprava stanovuje, že nájomným bytom podporeným z verejných zdrojov ostáva ich nájomný charakter počas ich celej životnosti.
  6. Kvantifikácia pozitívnych vplyvov spája rôzne časové horizonty – výstavba nájomných bytov v neznámom horizonte je spájaná spolu s 25 ročným investičným horizontom vyšších príjmov z daní.
  7. Z predloženého návrhu zákona je možné predpokladať značný vplyv na rozpočet verejnej správy v súvislosti so vznikom Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania, príjmami Agentúry z prostriedkov štátneho rozpočtu, zriadením garančného fondu.

V súlade s § 33 ods. 1 zákona NR SR č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov musia byť v predložennom návrhu uvedené a zdôvodnené predpokladané finančné dôsledky na rozpočet verejnej správy, a to nielen na bežný rok, ale aj na tri nasledujúce rozpočtové roky. Spolu s tým musia byť uvedené aj návrhy na úhradu zvýšených výdavkov alebo na úhradu úbytku príjmov.

Upozorňujeme, že v súčasnej etape prípravy návrhu rozpočtu verejnej správy nie sú rozpočtované prostriedky na podporu štátneho nájomného bývania.



Alexander Cirák  
generálny riaditeľ sekcie

Verejné financie = Vaše peniaze