**NÁRODNÁ RADA SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

VIII. volebné obdobie

Návrh

**zákon**

z ... 2021,

**o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov**

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

**Čl. I**

**§ 1**

**Predmet úpravy**

Tento zákon upravuje

1. vymedzenie základných pojmov štátom podporovaného nájomného bývania,
2. vymedzenie právnych vzťahov súvisiacich s nájmom bytu štátom podporovaného nájomného bývania,
3. založenie Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania, a
4. vytvorenie garančného fondu štátneho nájomného bývania.

**§ 2**

**Základné pojmy**

Na účely tohto zákona

1. štátom podporovaným nájomným bývaním je zabezpečenie výstavby alebo dodania bytov a ich poskytnutie do nájmu nájomcom na základe nájomných zmlúv podľa podmienok uvedených v tomto zákone s využitím podporných nástrojov najmä v oblasti sociálnej politiky štátu,
2. bytový dom je stavba bytového domu štátom podporovaného nájomného bývania
3. v ktorej aspoň nadpolovičná polovica podlahovej plochy bytového domu je určená na bývanie,
4. ktorý pozostáva z bytov, nebytových priestorov, spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu[[1]](#footnote-1)),
5. ktorý bol postavený alebo dodaný na základe investičnej zmluvy,
6. byt je byt štátom podporovaného nájomného bývania
7. nachádzajúci sa v bytovom dome,
8. slúžiaci na bývanie,
9. bežného štandardu,
10. ktorého podlahová plocha je najmenej 27 m2 a najviac 90 m2,
11. ktorého vybavenie zodpovedá technickej norme alebo obdobnej technickej špecifikácii,
12. ku ktorému prislúcha balkón, terasa alebo lodžia a
13. ktorého povrchové úpravy sú v konečnej úprave,
14. podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho miestností a príslušenstva bytu[[2]](#footnote-2)), vrátane plochy terás, lodžií a balkónov,
15. základné funkcie bývania v byte sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí,
16. nebytový priestor je nebytový priestor v bytovom dome, ktorý je rozhodnutím stavebného úradu určený na iný účel ako bývanie,
17. projekt nájomného bývania je projekt štátom podporovaného nájomného bývania s cieľom výstavby alebo obstarania bytov pre nájomníkov,
18. agentúra je právnická osoba zriadená Úradom vlády Slovenskej republiky (ďalej len „úrad vlády“) na základe tohto zákona na podporu štátneho nájomného bývania,
19. investičný partner je právnická osoba so sídlom na území členského štátu Európskej únie alebo štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie,
20. prenajímateľ bytu je právnická osoba
21. so sídlom v Slovenskej republike,
22. zapísaná v registri partnerov verejného sektora podľa osobitného predpisu[[3]](#footnote-3)),
23. na podnikaní ktorej sa ako spoločník alebo akcionár podieľa jeden alebo viacerí investiční partneri,
24. ktorá je oprávnená na podnikanie v oblasti prenájmu nehnuteľností,
25. ktorá uzavrela s investičným partnerom zmluvu o prevádzke bytového domu, a
26. ktorá poskytuje byt do nájmu nájomcovi na základe nájomnej zmluvy,
27. nájomca je fyzická osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov s trvalým, prechodným alebo iným pobytom podľa osobitného predpisu[[4]](#footnote-4)) na území Slovenskej republiky a ktorá spĺňa ďalšie kritériá určené nariadením vlády Slovenskej republiky,
28. investičná zmluva je písomná povinne zverejňovaná zmluva podľa osobitného právneho predpisu[[5]](#footnote-5)) uzatvorená medzi agentúrou a investičným partnerom, po predchádzajúcom súhlase vlády Slovenskej republiky na účely najmä úpravy záväzkov investičného partnera ohľadom výstavby alebo obstarania a následnej prevádzky bytov v bytovom dome, ktorá obsahuje najmä
29. identifikačné údaje zmluvných strán,
30. záväzok investičného partnera zabezpečiť najmä financovanie a dodanie projektov nájomného bývania vo vymedzenom území počas trvania investičnej zmluvy,
31. vymedzenie územia v Slovenskej republike v rámci ktorého je investičný partner oprávnený realizovať projekty nájomného bývania,
32. harmonogram spustenia prevádzky projektov nájomného bývania,
33. doba trvania investičnej zmluvy, maximálne však 25 rokov,
34. spôsob kontroly dodržiavania harmonogramu spustenia prevádzky projektov nájomného bývania a ich prevádzky,
35. dôsledky porušenia povinností pri dodaní, spustení prevádzky a prevádzke projektov nájomného bývania,
36. záväzok agentúry vytvárať najmä pre investičných partnerov databázu záujemcov na uzatvorenie nájomných zmlúv pre projekty nájomného bývania,
37. spôsob kompenzácie zvýšených nákladov agentúrou spôsobeného zmenou regulačného prostredia štátom,
38. spôsob tvorby garančného fondu v správe agentúry na účely čiastočnej kompenzácie výpadku nájomného a úhrad za energie a služby poskytované v súvislosti s nájmom bytu,
39. zmluva o prevádzke bytového domu je písomná zmluva o prevádzke bytového domu štátom podporovaného nájomného bývania, uzavretá na základe a v súlade s investičnou zmluvou, povinne zverejňovaná podľa osobitného právneho predpisu5) medzi investičným partnerom a prenajímateľom, vzťahujúca sa na všetky byty v bytovom dome, na účely najmä úpravy podmienok nadobudnutia a prevádzky bytového domu prenajímateľom, ktorá obsahuje najmä
40. identifikačné údaje zmluvných strán,
41. špecifikácia bytového domu s odkazom na právoplatné stavebné povolenie alebo právoplatné rozhodnutie o umiestnení stavby alebo architektonickú štúdiu vypracovanú odborne spôsobilou osobou podľa osobitného predpisu[[6]](#footnote-6)), pokiaľ je táto architektonická štúdia v súlade s dotknutým územným plánom a prenajímateľ súčasne preukázal vlastnícke alebo iné právo k pozemku podľa osobitného predpisu[[7]](#footnote-7)), na ktorom bude bytový dom postavený (pokiaľ je výstavba bytového domu vo fáze prípravy) alebo na evidenciu katastra nehnuteľností (pokiaľ je bytový dom už zapísaný v evidencii katastra nehnuteľností); na účely zákona je vylúčená prevádzka bytového domu ako samostatne stojacej stavby s menej ako dvadsiatimi bytmi, alebo ak niektoré z bytov v bytovom dome sa užívajú inak ako na základe nájomnej zmluvy,
42. termín spustenia prevádzky bytového domu,
43. spôsob kontroly spustenia prevádzky bytového domu, prevádzky bytového domu a dôsledky porušenia povinností pri spustení prevádzky a prevádzke bytového domu,
44. spôsob tvorby garančného fondu na účely čiastočnej kompenzácie výpadku z platenia nájomného a úhrad energií a služieb poskytovaných nájomcovi v súvislosti s užívaním bytu a jeho príslušenstva v rámci prevádzky projektov nájomného bývania,
45. všetky záväzné časti investičnej zmluvy majúce vzťah k dotknutému bytovému domu.
46. garančný fond je fond finančných prostriedkov v správe agentúry, ktorý tvorí systém čiastočnej ochrany prenajímateľov bytov pred prerušením alebo zastavením platenia nájomného a úhrad za energie a služby spojené s nájmom bytov nájomníkmi na základe nájomných zmlúv,
47. register prenajímateľov je verejne prístupná databáza všetkých prenajímateľov bytov v bytových domoch v rámci štátom podporovaného nájomného bývania, ktorí uzatvorili zmluvu o prevádzke bytového domu; register vedie agentúra v rozsahu nasledovných údajov:
48. identifikačné údaje prenajímateľa, a
49. identifikačné údaje bytového domu,
50. prevádzka bytového domu je poskytnutie všetkých bytov v bytovom dome prenajímateľom nájomcom do užívania na základe nájomných zmlúv a v súlade so zákonom so zabezpečením dodávania energií a služieb obvykle dodávaných nájomcom v súvislosti s užívaním bytov v bytovom dome.

**§ 3**

**Agentúra na podporu štátneho nájomného bývania**

1. Agentúra najmä
2. vytvára podmienky a nástroje pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania,
3. určuje pravidlá pre výber investičných partnerov,
4. zabezpečuje výber investičných partnerov,
5. posudzuje návrhy investičných partnerov na uzavretie investičnej zmluvy,
6. určuje pravidlá schvaľovania projektu nájomného bývania,
7. schvaľuje projekt nájomného bývania podľa investičnej zmluvy,
8. uzatvára, mení a ukončuje investičné zmluvy,
9. priebežne hodnotí plnenie investičných zmlúv investičnými partnermi,
10. predkladá vláde Slovenskej republiky kritériá podľa § 2 písm. k),
11. predkladá vláde Slovenskej republiky návrh na určenie výšky nájmu v bytoch štátom podporovaného nájomného bývania podľa § 10 ods. 1,
12. predkladá vláde Slovenskej republiky návrh pravidiel výberu investičných partnerov,
13. predkladá vláde Slovenskej republiky návrh na výber investičných partnerov,
14. predkladá vláde Slovenskej republiky návrh na uzavretie, zmenu a ukončenie každej investičnej zmluvy,
15. predkladá vláde Slovenskej republiky návrhy na prijatie iných rozhodnutí v oblasti vytvárania podmienok a nástrojov pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania podľa tohto zákona,
16. zriaďuje a vykonáva správu garančného fondu,
17. zriaďuje a vykonáva správu databázy záujemcov (register nájomcov) na uzatvorenie nájomných zmlúv pre projekty nájomného bývania,
18. vedie a aktualizuje register prenajímateľov,
19. určuje pravidlá prideľovania bytov nájomcom.
20. Založenie agentúry zabezpečí úrad vlády, Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky a Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky ako zakladatelia. Agentúra musí mať formu záujmového združenia právnických osôb podľa § 20f Občianskeho zákonníka).
21. Založenie, postavenie a právne pomery agentúry upravujú § 20g až 20j Občianskeho zákonníka, ak odseky 4 až 8 neustanovujú inak.
22. Zakladateľská zmluva agentúry, stanovy agentúry a ich zmeny nenadobudnú účinnosť bez súhlasu vlády Slovenskej republiky.
23. Členmi agentúry sú zakladatelia a investiční partneri.
24. Člen agentúry nezodpovedá za záväzky agentúry svojím majetkom. Za záväzky agentúry zodpovedá Slovenská republika.
25. Agentúra pri vytváraní podmienok pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania vstupuje do záväzkových vzťahov.
26. Založenie a vznik agentúry zverejní úrad vlády na svojom webovom sídle.

**§ 4**

**Hospodárenie agentúry**

1. Príjmy agentúry tvoria najmä
2. vstupný členský a ročný členský poplatok členov agentúry,
3. prostriedky štátneho rozpočtu,
4. reklamné a marketingové príjmy,
5. dary a iné nenávratné finančné príspevky.
6. Výdavky agentúry tvoria najmä
7. náklady na prevádzku agentúry,
8. príspevky agentúry do garančného fondu, a
9. iné výdavky podľa zákona a stanov agentúry.
10. Zásady hospodárenia agentúry určia stanovy agentúry.

**§ 5**

**Garančný fond**

1. Zriaďuje sa garančný fond.
2. Garančný fond nie je právnická osoba.
3. Garančný fond nie je štátnym fondom podľa osobitného právneho predpisu[[8]](#footnote-8)).
4. Tvorbu garančného fondu a nakladanie s finančnými prostriedkami garančného fondu nad rámec zákona upraví štatút garančného fondu, ktorý schvaľuje agentúra.
5. Garančný fond sústreďuje peňažné príspevky (ďalej len "príspevky") najmä
6. agentúry,
7. investičných partnerov,
8. prenajímateľov,
9. nájomcov,
10. zamestnávateľov, a
11. iných prispievateľov,

vo výške a podľa podmienok určených agentúrou. Vlastníkom finančných prostriedkov v garančnom fonde je agentúra.

1. Agentúra je oprávnená použiť finančné prostriedky garančného fondu len na účel, na ktorý je garančný fond zriadený.
2. Agentúra vykonáva činnosti spojené so správou a použitím peňažných prostriedkov garančného fondu podľa pravidiel určených v stanovách agentúry a štatúte garančného fondu.
3. Maximálna výška dočasnej ochrany prenajímateľa je súčet šesťnásobku mesačného nájomného a šesťnásobku mesačných úhrad za energie a služby spojené s užívaním bytu a príslušenstva, ktoré nájomca neuhradí prenajímateľovi podľa podmienok nájomnej zmluvy a to aj opakovane vo vzťahu k tomu istému nájomcovi a tomu istému bytu. Spôsob čerpania finančných prostriedkov garančného fondu prenajímateľmi upraví štatút garančného fondu.
4. Prvý príspevok do garančného fondu poskytne agentúra.
5. Nájomca je povinný nahradiť agentúre všetky plnenia, ktoré agentúra uhradila za nájomcu prenajímateľovi z garančného fondu a to najneskôr do 30 dní odo dňa doručenia výzvy agentúry. V prípade omeškania je nájomca povinný zaplatiť agentúre úroky z omeškania vo výške podľa osobitného predpisu[[9]](#footnote-9)).

**§ 6**

**Zrušenie agentúry**

1. Zrušenie agentúry podlieha predchádzajúcemu súhlasu vlády.
2. Dňom zrušenia agentúry s likvidáciou majetok agentúry prechádza z vlastníctva agentúry do vlastníctva štátu, v mene ktorého koná úrad vlády. Na úrad vlády dňom zrušenia agentúry s likvidáciou prechádzajú aj všetky práva aj pohľadávky agentúry.
3. Dňom zrušenia agentúry s likvidáciou plní úlohy agentúry podľa tohto zákona úrad vlády.

**§ 7**

**Štruktúra právnych vzťahov súvisiacich s prevádzkou systému štátom podporovaného nájomného bývania**

1. Vláda schvaľuje na návrh agentúry najmä
2. pravidlá výberu investičných partnerov,
3. investičných partnerov,
4. uzavretie, zmenu a ukončenie každej investičnej zmluvy.
5. Agentúra a investičný partner uzavierajú, menia a ukončujú trvanie investičnej zmluvy.
6. Investičný partner a prenajímateľ uzavierajú, menia a ukončujú trvanie zmluvy o prevádzke bytového domu.
7. Prenajímateľ a nájomca uzavierajú, menia a ukončujú trvanie nájomnej zmluvy.
8. Prenajímateľ je povinný oznámiť agentúre uzavretie zmluvy o prevádzke bytového domu najneskôr do jedného mesiaca po jej zverejnení v registri podľa osobitného právneho predpisu[[10]](#footnote-10)).
9. Prenajímateľ je oprávnený nadobudnúť bytový dom do svojho vlastníctva až na základe zmluvy o prevádzke bytového domu.
10. Prenajímateľ je povinný v súvislosti s nadobudnutím bytového domu do svojho vlastníctva informovať dodávateľa alebo predávajúceho bytového domu o svojom zápise do registra prenajímateľov a to najneskôr pri vykonaní právnych úkonov na základe ktorých prenajímateľ nadobudne bytový dom do svojho vlastníctva podľa osobitných právnych predpisov[[11]](#footnote-11)).
11. Agentúra je oprávnená vstupovať aj do ďalších záväzkových vzťahov, ktoré súvisia s prevádzkou systému štátom podporovaného nájomného bývania.

**§ 8**

**Nájomca**

1. Nájomca musí okrem iných predpokladov stanovených v tomto zákone, nariadení vlády a podmienok určených agentúrou spĺňať aj nasledovné kritériá
2. nájomca nie je vedený v zozname daňových dlžníkov podľa osobitného predpisu[[12]](#footnote-12)),
3. nájomca nie je dlžníkom v systéme verejného zdravotného poistenia a sociálneho zabezpečenia,
4. nájomca nie je dlžníkom evidovaným v registri vydaných poverení na vykonanie exekúcie podľa osobitného zákona[[13]](#footnote-13)).
5. Posúdenie splnenia podmienok ustanovených v odseku 1 zabezpečí agentúra na žiadosť investičného partnera alebo prenajímateľa pri uzavieraní nájomnej zmluvy; na zmeny podmienok počas platnosti nájomnej zmluvy sa neprihliada.
6. Sociálna poisťovňa, príslušný daňový úrad a zdravotná poisťovňa sú povinný poskytnúť agentúre alebo poverenej právnickej osobe údaje potrebné na overenie skutočností v odseku 1.

**§ 9**

**Nájomná zmluva**

1. Nájom bytu vzniká uzavretím nájomnej zmluvy, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt spolu s príslušenstvom do užívania, a to na dobu určitú alebo neurčitú, spravidla však na jeden rok pokiaľ sa prenajímateľ a nájomca v nájomnej zmluve nedohodnú inak. Nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán opakovane za rovnakých podmienok predĺžiť.
2. Nájomca môže uzatvoriť nájomnú zmluvu len na jeden nájomný byt.
3. Nájomná zmluva musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.
4. Nájomná zmluva musí obsahovať najmä
5. identifikačné údaje zmluvných strán a osôb, ktoré s nájomcom žijú v spoločnej domácnosti,
6. označenie bytu, ktorý je predmetom nájmu a rozsah jeho užívania,
7. opis stavu, príslušenstva a vybavenia bytu,
8. opis závad bytu, jeho príslušenstva a vybavenia, ktoré sú prenajímateľovi známe v čase uzavretia nájomnej zmluvy,
9. nájomné,
10. určenie alebo spôsob určenia úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva,
11. splatnosť nájomného a úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva,
12. spôsob úhrady nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a jeho príslušenstva,
13. určenie doby nájmu,
14. vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzaviera podľa tohto zákona.
15. Byt nie je nájomca oprávnený prenechať do podnájmu.

**§ 10**

**Nájomné a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu**

1. Výšku nájmu v bytoch štátom podporovaného nájomného bývania určí vláda nariadením; vláda môže určiť odlišnú výšku nájmu v závislosti od regiónov.
2. Nájom podľa odseku 1 vláda nariadením zvýši raz ročne k 1. marcu o výšku inflácie za predchádzajúci kalendárny rok.
3. Okrem prípadov uvedených v nájomnej zmluve je prenajímateľ oprávnený jednostranne zmeniť výšku úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva v prípade zmeny cien dodávaných energií a služieb spojených s užívaním bytu a príslušenstva.

**§ 11**

**Peňažná zábezpeka**

1. Nájomca je povinný pred prvým dňom nájmu uhradiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške dohodnutej v nájomnej zmluve, maximálne vo výške trojnásobku mesačného nájomného a trojnásobku mesačnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu a jeho príslušenstva, ktorá slúži podľa podmienok nájomnej zmluvy na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi najmä z dôvodu
2. neplatenia nájomného alebo úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a príslušenstva,
3. spôsobenej škody na byte, jeho príslušenstve alebo jeho zariadení, alebo
4. vzniku iných pohľadávok prenajímateľa súvisiacich s užívaním bytu a jeho príslušenstva.
5. Na základe písomnej výzvy prenajímateľa je nájomca povinný v lehote jedného mesiaca odo dňa jej doručenia doplniť peňažnú zábezpeku do výšky podľa odseku 1, ak prenajímateľ preukázateľne použije peňažnú zábezpeku alebo jej časť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi v súlade s odsekom 1.
6. Po skončení nájomného pomeru podľa tohto zákona je prenajímateľ povinný vrátiť nájomcovi nevyčerpanú časť peňažnej zábezpeky najneskôr v lehote jedného mesiaca odo dňa, keď nájomca vypratal byt a vysporiadal s prenajímateľom nároky súvisiace s nájomným pomerom.

**§ 12**

**Správa bytového domu**

1. Správu, údržbu a opravy spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytového domu1 ) zabezpečuje prenajímateľ prostredníctvom odborne spôsobilej osoby.
2. Domový poriadok bytového domu schvaľuje prenajímateľ.
3. Nájomca je povinný podieľať sa na nákladoch za správu, údržbu a opravy spoločných častí, zariadení a príslušenstva1) bytového domu v rozsahu a podľa podmienok osobitného právneho predpisu[[14]](#footnote-14)).

**§ 13**

**Zánik nájmu bytu**

1. Nájom bytu zanikne
2. uplynutím času, na ktorý bol dohodnutý,
3. písomnou dohodou medzi prenajímateľom a nájomcom,
4. písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona,
5. písomným odstúpením od nájomnej zmluvy jednej zo zmluvných strán za podmienok uvedených v nájomnej zmluve alebo podľa tohto zákona, alebo
6. zánikom predmetu nájmu.

**§ 14**

**Výpoveď nájmu bytu**

1. Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu, ak
2. nájomca alebo ten, kto s ním v byte žije alebo sa v byte nachádza so súhlasom nájomcu, napriek predchádzajúcemu písomnému upozorneniu prenajímateľa poškodzuje byt alebo jeho zariadenie alebo spoločné časti, spoločné zariadenia alebo spoločné príslušenstvo bytového domu alebo inak hrubo porušuje dobré mravy alebo domový poriadok v bytovom dome, v ktorom sa byt nachádza,
3. nájomca riadne a včas nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za čas dlhší ako jeden mesiac,
4. nájomca napriek písomnej výzve prenajímateľa nedoplnil peňažnú zábezpeku do pôvodnej výšky,
5. nájomca užíva predmet nájmu v rozpore s dohodnutým účelom,
6. je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve.
7. Nájomca môže vypovedať nájom bytu, ak
8. sa predmet nájmu stal nespôsobilý na dohodnuté užívanie a táto skutočnosť nebola spôsobená zavinením nájomcu alebo osôb s ním žijúcich v byte,
9. došlo k ukončeniu jeho pracovného pomeru, služobného pomeru, štátnozamestnaneckého pomeru alebo iného obdobného pomeru podľa osobitných právnych predpisov[[15]](#footnote-15)),
10. mu vznikol nárok na sociálne bývanie podľa osobitného predpisu[[16]](#footnote-16)),
11. je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve.
12. Ak bola daná písomná výpoveď, skončí sa nájom bytu uplynutím výpovednej lehoty. Výpovedná lehota začína plynúť dňom nasledujúcim po dni, v ktorom bola druhej zmluvnej strane doručená výpoveď. Výpovedná lehota je jeden mesiac, v prípade písomnej výpovede z dôvodov podľa odseku 1 písm. a) alebo písm. b) alebo odseku 2 písm. a) je výpovedná lehota pätnásť dní.
13. Ak nájomca napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájomnej zmluvy oprávnený odstúpiť.
14. Nájomca je oprávnený od nájomnej zmluvy odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
15. V prípade odstúpenia sa nájomná zmluva zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy druhej zmluvnej strane.
16. Zánikom nájmu podľa tohto zákona nevzniká nájomcovi nárok na bytovú náhradu[[17]](#footnote-17)).

**§ 15**

**Vypratanie bytu**

1. Nájomca je povinný na vlastné náklady vypratať byt a ten odovzdať prenajímateľovi v stave zodpovedajúcom obvyklému opotrebeniu, a to ku dňu skončenia nájmu.
2. Ak nájomca byt neodovzdá prenajímateľovi ani v lehote piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok vzniknutých na základe nájomnej zmluvy zadržať hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie podľa osobitného predpisu[[18]](#footnote-18)). Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnuteľné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa vzniknutých na základe nájomnej zmluvy.
3. V prípade ak
4. nájomca je v omeškaní s vyprataním bytu a súčasne
5. nájomca neplatí prenajímateľovi náhradu za užívanie bytu alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu

nahradí agentúra prenajímateľovi z garančného fondu náhradu za užívanie bytu a úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomcom vo výške nájomného a úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu plateného nájomcom prenajímateľovi na základe nájomnej zmluvy ku dňu skončenia nájmu a to od času omeškania nájomcu s vyprataním bytu až do jeho vypratania. Povinnosť náhrady nie je dotknutá ani podaním žaloby o neplatnosť skončenia nájmu bytu.

**§ 16**

**Neplatnosť skončenia nájmu bytu**

Neplatnosť skončenia nájmu bytu má zmluvná strana právo uplatniť na súde v lehote dvoch mesiacov odo dňa doručenia výpovede z nájmu bytu alebo odstúpenia od nájomnej zmluvy. Účinky právneho úkonu smerujúceho k skončeniu nájmu nie sú podaním žaloby dotknuté.

**§ 17**

**Spoločné ustanovenia k nájmu bytu**

1. Na nájomnú zmluvu uzavretú podľa tohto zákona sa vzťahujú ustanovenia Občianskeho zákonníka, ak odsek 2 neustanovuje inak.
2. Nájom podľa tohto zákona sa nespravuje ustanoveniami § 663, § 666 ods. 1, § 671, § 672 ods. 2 druhej vety, § 676, 677, 679, § 680 ods. 3, § 685, 686, § 687 ods. 3, § 696, § 703 ods. 2, § 704 ods. 2, § 705 ods. 2, § 706, § 707 ods. 2, § 709, 710, § 711 ods. 1, 3 až 6, § 712, 712a, 712c až 714 a § 717 až 719 Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak.
3. Na doručovanie písomnej výpovede a písomného odstúpenia od nájomnej zmluvy a iných písomností podľa tohto zákona sa použije ustanovenie § 106 Civilného sporového poriadku.

**§ 18**

**Obmedzenie nakladania s bytom a bytovým domom**

1. Prenajímateľ môže previesť bytový dom len inému prenajímateľovi; nadobudnúť bytový dom môže len prenajímateľ.
2. Prenajímateľ nemôže previesť byt bez prevodu celého bytového domu.

**§ 19**

**Prechodné ustanovenia**

1. Úrad vlády, Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky a Ministerstvo práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky založia agentúru do 31. decembra 2021.
2. Výšku príspevku členov agentúry podľa odseku 1 na činnosť agentúry na rok 2022 stanoví zákon o štátnom rozpočte.

**Čl. II**

Zákon č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení zákona č. [369/1999 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/1999-369), zákona č. [441/2001 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2001-441), zákona č. [660/2002 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2002-660), zákona č. [174/2004 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-174), zákona č. [174/2004 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-174), zákona č. [215/2004 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-215), zákona č. [454/2004 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-454), zákona č. [454/2004 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-454), zákona č. [454/2004 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-454), zákona č. [454/2004 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-454), zákona č. [523/2004 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-523), zákona č. [523/2004 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-523), zákona č. [224/2006 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2006-224), zákona č. [335/2007 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2007-335), zákona č. [216/2008 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2008-216), zákona č. [49/2012 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2012-49), zákona č. [190/2013 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2013-190), zákona č. [190/2013 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2013-190), zákona č. [335/2014 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2014-335), zákona č. [125/2015 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2015-125), zákona č. [125/2016 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2016-125), zákona č. [254/2016 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2016-254), zákona č. [177/2018 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2018-177), zákona č. [211/2019 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2019-211), zákona č. [234/2019 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2019-234) a [395/2019 Z. z.](https://www.zakonypreludi.sk/zz/2019-395) sa dopĺňa takto:

1. V § 3 ods. 8 písm. d) v bode 3 sa na konci vypúšťa slovo „alebo“.

2. V § 3 ods. 8 písm. d) v bode 3 sa na konci vkladá slovo „alebo“ a bodka sa nahrádza čiarkou.

3. V § 3 ods. 8 písm. d) sa bod 4 vkladá nový bod 5. ktorý znie:

„5. ide o prihlásenie nájomcu v byte štátom podporovaného nájomného bývania alebo členov jeho domácnosti, ak prenajímateľ oznámil príslušnej ohlasovni pobytov uzavretie nájomnej zmluvy podľa § 7a ods. 5.“.

4. Za § 7 sa vkladá § 7a, ktorý znie:

„§ 7a

1. Občanovi vzniká trvalý pobyt v byte štátom podporovaného nájomného bývania v prípade trvania alebo predĺženia trvania nájomnej zmluvy na dobu dlhšiu ako jeden rok. Trvalý pobyt vzniká dňom uplynutia jedného roku od vzniku nájmu na základe nájomnej zmluvy, ak nevznikol skôr.
2. Občanovi zaniká trvalý pobyt v byte štátom podporovaného nájomného bývania pokiaľ nájomná zmluva ukončí svoje trvanie bez toho, že je nahradená novou nájomnou zmluvou alebo predĺžením trvania nájomnej zmluvy a to dňom ukončenia trvania nájomnej zmluvy.
3. Ostatným členom domácnosti vzniká trvalý pobyt v byte štátom podporovaného nájomného bývania v prípade, ak byt je ich stálym bydliskom na území Slovenskej republiky a to podľa podmienok uvedených v § 7 ods. 1.
4. Ostatným členom rodiny zaniká trvalý pobyt v byte štátom podporovaného nájomného bývania podľa podmienok uvedených v § 7 ods. 2.
5. Prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania je povinný oznámiť príslušnej ohlasovni pobytov uzavretie nájomnej zmluvy s občanom a členmi jeho domácnosti najneskôr do jedného mesiaca od vzniku nájmu a to na prihlasovacom lístku na trvalý pobyt, ktorého vzor určí ministerstvo.
6. Prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania je povinný oznámiť príslušnej ohlasovni pobytov ukončenie trvania nájomnej zmluvy s občanom a členmi jeho domácnosti najneskôr do jedného mesiaca od zániku nájmu a to na odhlasovacom lístku z trvalého pobytu, ktorého vzor určí ministerstvo.“

**Čl. III**

Zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení zákona č. 165/2002 Z. z., zákona č. 408/2002 Z. z., zákona č. 210/2003 Z. z., zákona č. 461/2003 Z. z., zákona č. 5/2004 Z. z., zákona č. 365/2004 Z. z., zákona č. 82/2005 Z. z., zákona č. 131/2005 Z. z., zákona č. 244/2005 Z. z., zákona č. 570/2005 Z. z., zákona č. 124/2006 Z. z., zákona č. 231/2006 Z. z., zákona č. 348/2007 Z. z., zákona č. 200/2008 Z. z., zákona č. 460/2008 Z. z., zákona č. 49/2009 Z. z., zákona č. 184/2009 Z. z., zákona č. 574/2009 Z. z., zákona č. 543/2010 Z. z., zákona č. 48/2011 Z. z., zákona č. 257/2011 Z. z., zákona č. 406/2011 Z. z., zákona č. 512/2011 Z. z., zákona č. 251/2012 Z. z., zákona č. 252/2012 Z. z., zákona č. 345/2012 Z. z., zákona č. 361/2012 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 233/2013 Z. z., zákona č. 58/2014 Z. z., zákona č. 103/2014 Z. z., zákona č. 183/2014 Z. z., zákona č. 307/2014 Z. z., zákona č. 14/2015 Z. z., zákona č. 61/2015 Z. z., zákona č. 351/2015 Z. z., zákona č. 378/2015 Z. z., zákona č. 440/2015 Z. z., zákona č. 82/2017 Z. z., zákona č. 95/2017 Z. z., zákona č. 335/2017 Z. z., zákona č. 63/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 376/2018 Z. z., zákona č. 307/2019 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 375/2019 Z. z., zákona č. 380/2019 Z. z., zákona č. 63/2020 Z. z., zákona č. 66/2020 Z. z., zákona č. 157/2020 Z. z., zákona č. 294/2020 Z. z., zákona č. 326/2020 Z. z. a zákona č. 76/2021 Z. z. sa dopĺňa takto:

Za § 152b sa vkladá § 152c, ktorý vrátane nadpisu znie:

**„§ 152c**

**Príspevok na štátom podporované nájomné bývanie**

(1) Zamestnávateľ môže poskytnúť zamestnancovi, ktorý je nájomcom v zmysle nájomnej zmluvy podľa osobitného predpisu, príspevok na štátom podporované nájomné bývanie, v sume najviac 4 eurá na meter štvorcový podlahovej plochy bytu, najviac však v sume 360 eur za kalendárny mesiac, ak je zamestnanec vedený v zozname zamestnancov zamestnávateľa k poslednému dňu daného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa príspevok poskytuje alebo posledný deň pracovného pomeru zamestnanca u zamestnávateľa je posledný deň daného kalendárneho mesiaca, za ktorý sa príspevok poskytuje. U zamestnanca, ktorý má dohodnutý pracovný pomer na kratší pracovný čas v zmysle § 49, sa suma príspevku na štátom podporované nájomné bývanie za kalendárny mesiac podľa prvej vety zníži v pomere zodpovedajúcom kratšiemu pracovnému času. Príspevok na štátom podporované nájomné bývanie sa zaokrúhľuje na najbližší eurocent nahor.

(2) Zamestnanec môže za kalendárny mesiac požiadať o príspevok na štátom podporované nájomné bývanie len u jedného zamestnávateľa.

(3) Ak byt štátom podporovaného nájomného bývania užívajú viacerí zamestnanci, ktorí sú nájomcami príslušného bytu štátom podporovaného nájomného bývania, môže o príspevok na štátom podporované nájomné bývanie požiadať len jeden z nich.

(4) Zamestnanca, ktorý požiada o príspevok na štátom podporované nájomné bývanie, nemožno žiadnym spôsobom znevýhodniť v porovnaní so zamestnancom, ktorý o tento príspevok nepožiada.“

**Čl. IV**

Zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení zákona č. 143/2002 Z. z., zákona č. 411/2002 Z. z., zákona č. 465/2002 Z. z., zákona č. 139/2003 Z. z., zákona č. 453/2003 Z. z., zákona č. 523/2003 Z. z., zákona č. 215/2004 Z. z., zákona č. 351/2004 Z. z., zákona č. 405/2004 Z. z., zákona č. 585/2004 Z. z., zákona č. 654/2004 Z. z., zákona č. 78/2005 Z. z., zákona č. 172/2005 Z. z., zákona č. 474/2005 Z. z., zákona č. 231/2006 Z. z., zákona č. 678/2006 Z. z., zákona č. 103/2007 Z. z., zákona č. 218/2007 Z. z., zákona č. 456/2007 Z. z., zákona č. 568/2007 Z. z., zákona č. 617/2007 Z. z., zákona č. 165/2008 Z. z., zákona č. 408/2008 Z. z., zákona č. 583/2008 Z. z., zákona č. 70/2009 Z. z., zákona č. 165/2009 Z. z., zákona č. 400/2009 Z. z., zákona č. 403/2009 Z. z., zákona č. 505/2009 Z. z., zákona č. 557/2009 Z. z., zákona č. 570/2009 Z. z., zákona č. 37/2010 Z. z., zákona č. 372/2010 Z. z. zákona č. 403/2010 Z. z., zákona č. 547/2010 Z. z., zákona č. 392/2011 Z. z., zákona č. 287/2012 Z. z., zákona č. 60/2013 Z. z., zákona č. 311/2013 Z. z., zákona č. 313/2013 Z. z., zákona č. 335/2014 Z. z., zákona č. 172/2015 Z. z., zákona č. 339/2015 Z. z., zákona č. 358/2015 Z. z., zákona č. 392/2015 Z. z., zákona č. 171/2016 Z. z., zákona č. 272/2016 Z. z., zákona č. 378/2016 Z. z., zákona č. 138/2017 Z. z., zákona č. 238/2017 Z. z., zákona č. 112/2018 Z. z., zákona č. 313/2018, zákona č. 30/2019 Z. z., zákona č. 134/2020 Z. z. a zákona č. 72/2021 Z. z. sa dopĺňa takto:

V § 24 ods. 11 sa za číslo „10“ vkladajú slová „a založenie Agentúry na podporu štátneho nájomného bývania” .

**Čl. V**

Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení zákona č. 43/2004 Z. z., zákona č. 177/2004 Z. z., zákona č. 191/2004 Z. z., zákona č. 391/2004 Z. z., zákona č. 538/2004 Z. z., zákona č. 539/2004 Z. z., zákona č. 659/2004 Z. z., zákona č. 68/2005 Z. z., zákona č. 314/2005 Z. z., zákona č. 534/2005 Z. z., zákona č. 660/2005 Z. z., zákona č. 688/2006 Z. z., zákona č. 76/2007 Z. z., zákona č. 209/2007 Z. z., zákona č. 519/2007 Z. z., zákona č. 530/2007 Z. z., zákona č. 561/2007 Z. z., zákona č. 621/2007 Z. z., zákona č. 653/2007 Z. z., zákona č. 168/2008 Z. z., zákona č. 465/2008 Z. z., zákona č. 514/2008 Z. z., zákona č. 563/2008 Z. z., zákona č. 567/2008 Z. z., zákona č. 60/2009 Z. z., zákona č. 184/2009 Z. z., zákona č. 185/2009 Z. z., zákona č. 504/2009 Z. z., zákona č. 563/2009 Z. z., zákona č. 374/2010 Z. z., zákona č. 548/2010 Z. z., zákona č. 129/2011 Z. z., zákona č. 231/2011 Z. z., zákona č. 250/2011 Z. z., zákona č. 331/2011 Z. z., zákona č. 362/2011 Z. z., zákona č. 406/2011 Z. z., zákona č. 547/2011 Z. z., zákona č. 548/2011 Z. z., zákona č. 69/2012 Z. z., uznesenia Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 188/2012 Z. z., zákona č. 189/2012 Z. z., zákona č. 252/2012 Z. z., zákona č. 288/2012 Z. z., zákona č. 395/2012 Z. z., zákona č. 70/2013 Z. z., zákona č. 135/2013 Z. z., zákona č. 318/2013 Z. z., zákona č. 463/2013 Z. z., zákona č. 180/2014 Z. z., zákona č. 183/2014 Z. z., zákona č. 333/2014 Z. z., zákona č. 364/2014 Z. z., zákona č. 371/2014 Z. z., zákona č. 25/2015 Z. z., zákona č. 61/2015 Z. z., zákona č. 62/2015 Z. z., zákona č. 79/2015 Z. z., zákona č. 140/2015 Z. z., zákona č. 176/2015 Z. z., zákona č. 253/2015 Z. z., zákona č. 361/2015 Z. z., zákona č. 375/2015 Z. z., zákona č. 378/2015 Z. z., zákona č. 389/2015 Z. z., zákona č. 437/2015 Z. z., zákona č. 440/2015 Z. z., zákona č. 341/2016 Z. z., zákona č. 264/2017 Z. z., zákona č. 279/2017 Z. z., zákona č. 335/2017 Z. z., zákona č. 344/2017 Z. z., zákona č. 57/2018 Z. z., zákona č. 63/2018 Z. z., zákona č. 112/2018 Z. z., zákona č. 209/2018 Z. z., zákona č. 213/2018 Z. z., zákona 317/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 368/2018 Z. z., zákona č. 385/2018 Z. z., zákona č. 4/2019 Z. z., zákona č. 10/2019 Z. z., zákona č. 54/2019 Z. z., zákona č. 88/2019 Z. z., zákona č. 155/2019 Z. z., zákona č. 221/2019 Z. z., zákona č. 223/2019 Z. z., zákona č. 228/2019 Z. z., zákona č. 233/2019 Z. z., zákona č. 301/2019 Z. z., zákona č. 315/2019 Z. z., zákona č. 316/2019 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 390/2019 Z. z., zákona č. 393/2019 Z. z., zákona č. 462/2019 Z. z., zákona č. 46/2020 Z. z., zákona č. 198/2020 Z. z., zákona č. 296/2020 Z. z., zákona č. 416/2020 Z. z. , zákona č. 420/2020 Z. z.. zákona č. 421/2020 Z. z. a zákona č. 76/2021 Z. z. sa dopĺňa takto:

1. V § 5 sa odsek 7 dopĺňa písmenom o), ktoré znie:

“o) suma príspevku poskytnutého zamestnancovi zamestnávateľom na štátom podporované nájomné bývanie podľa § 152c Zákonníka práce. ”

1. V § 9 sa odsek 2 dopĺňa písmenom af) ktoré znie:

„af) príjem z podielových listov dosiahnutých z ich vyplatenia (vrátenia), ak odo dňa nadobudnutia uplynulo viac ako 36 mesiacov“

1. V § 13 sa odsek 1 dopĺňa písmenom i), ktoré znie:

„i) z podielových listov dosiahnutých z ich vyplatenia (vrátenia), ak odo dňa nadobudnutia uplynulo viac ako 36 mesiacov“

1. V §19 sa odsek 2 písm. c) dopĺňa bodom 9, ktorý znie:

“9. príspevok na štátom podporované nájomné bývanie zamestnancov poskytované za podmienok ustanovených v § 152c Zákonníka práce v súvislosti s realizáciou podnikovej sociálnej politiky.“

1. ​§ 26 sa dopĺňa odsekom 13, ktorý znie:

„(13)Daňovník, podľa osobitného predpisu129), môže odpisovať budovy zaradené do odpisovej skupiny 6 počas doby odpisovania 20 rokov spôsobom podľa § 27, ak ide o vlastné budovy, nadobudnuté kúpou alebo vlastnou činnosťou, zatriedené do Kódov klasifikácie stavieb 112 a 113 podľa osobitného predpisu 129a), ktoré slúžia na poskytovanie štátom podporovaného nájomného bývania129b). Ak k poslednému dňu zdaňovacieho obdobia nebudú súčasne dodržané všetky podmienky podľa prvej vety, určí sa odpis budovy pri použití doby odpisovania platnej pre odpisovú skupinu 6 podľa odseku 1. Pri vyradení budovy, pri ktorej boli uplatnené odpisy podľa prvej vety pred uplynutím dvadsiatich rokov od začatia uplatňovania tohto ustanovenia, je daňovník povinný zvýšiť základ dane o kladný rozdiel medzi už uplatnenými odpismi podľa prvej vety a odpismi vyčíslenými podľa § 27. Na účely uplatnenia odpisov podľa prvej vety sa postup limitácie odpisov prenajatého hmotného majetku podľa § 19 ods. 3 písm. a) neuplatní.

Poznámky pod čiarou k odkazom 129 až 129b znejú:

129)§ 2 písm. j) zákona č..../2021 Z. z. o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

129a) § 43a zákona č. [50/1976 Zb.](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/1976/50/) o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.  
Opatrenie Štatistického úradu Slovenskej republiky č. [128/2000 Z. z.](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2000/128/), ktorým sa vyhlasuje Klasifikácia stavieb.

129b) § 2 písm. a) zákona č. .../2021 Z. z.

1. V § 43 ods. 10 znie:

„Zrážku dane je povinný vykonať platiteľ dane pri výplate, poukázaní alebo pri pripísaní úhrady v prospech daňovníka. Za pripísanie úhrady v prospech daňovníka sa považuje aj príjem dosiahnutý v dôsledku zápočtu vzájomných pohľadávok a záväzkov alebo priradenie nákladov stálej prevádzkarni jej zriaďovateľom, ktorý uskutočnil úhrady vzťahujúce sa k týmto nákladom v inom štáte. Za pripísanie úhrady v prospech daňovníka pri výnosoch z cenných papierov plynúcich príjemcovi od správcovských spoločností sa nepovažuje zahrnutie výnosu do aktuálnej ceny už vydaného podielového listu, ktorým je splnená povinnosť každoročného vyplácania výnosu z majetku podielového fondu. Pri vyplatení (vrátení) podielového listu sa vykoná zrážka dane, okrem prípadu uvedeného v ustanovení § 9 ods. 2 písm. af) z kladného rozdielu medzi vyplatenou nezdanenou sumou a vkladom podielnika, ktorým je úhrn predajných cien podielových listov pri ich vydaní; ak ide o príjemcu, ktorým je obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi držiaci podielové listy vo svojom mene pre svojich klientov v rámci poskytovania investičnej služby na území Slovenskej republiky prostredníctvom svojej pobočky alebo bez zriadenia pobočky, zrážka dane sa nevykoná a platiteľom dane vyberanej zrážkou z vyplatenia (vrátenia) podielového listu je obchodník s cennými papiermi alebo zahraničný obchodník s cennými papiermi. Rovnaký postup sa použije aj v prípade, ak vypláca podielové listy alebo obdobné cenné papiere zahraničný subjekt kolektívneho investovania alebo zahraničná správcovská spoločnosť.[**136a)**](https://eur03.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Fwww.zakonypreludi.sk%2Fzz%2F2003-595%23f2972757&data=04%7C01%7Cmartin_duriancik%40tam.sk%7Ce01d593162854ba165b708d93bcf9246%7C9b511fdaf0b143a5b06e1e720f64520a%7C0%7C0%7C637606584960928970%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C1000&sdata=Be17QP9cyIRroeeOHqwqkSOnOANkyJ1YW6wY9G4wAD4%3D&reserved=0)“

1. Za § 52zzl sa vkladá § 52zzm, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 52zzm

Prechodné ustanovenia účinné od 1. októbra 2021

*„*Lehota uvedená v ustanovení § 9 ods. 2 písm. af) a § 13 ods. 1 písm. i) v spojitosti s ustanovením § 43 ods. 10 sa začína počítať od účinnosti tohto zákona, pričom sa vzťahuje aj na podielové listy obstarané pred účinnosťou tohto zákona.“

„§ 52zzn

Prechodné ustanovenia účinné od 1. januára 2022

Ustanovenie § 26 ods. 13 v znení účinnom od 1. októbra 2021 sa prvýkrát použije za zdaňovacie obdobie, ktoré sa začína najskôr 1. januára 2022.

**Čl. VI**

Zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení zákona č. 350/2004 Z. z., zákona č. 651/2004 Z. z., zákona č. 340/2005 Z. z., zákona č. 523/2005 Z. z., zákona č. 656/2006 Z. z., zákona č. 215/2007 Z. z., zákona č. 593/2007 Z. z., zákona č. 378/2008 Z. z., zákona č. 465/2008 Z. z., zákona č. 83/2009 Z. z., zákona č. 258/2009 Z. z., zákona č. 471/2009 Z. z., zákona č. 563/2009 Z. z., zákona č. 83/2010 Z. z., zákona č. 490/2010 Z. z., zákona č. 331/2011 Z. z., zákona č. 406/2011 Z. z., zákona č. 246/2012 Z. z., zákona č. 440/2012 Z. z., zákona č. 360/2013 Z. z., zákona č. 218/2014 Z. z., zákona č. 268/2015 Z. z., zákona č. 360/2015 Z. z., zákona č. 297/2016 Z. z., zákona č. 298/2016 Z. z., zákona č. 334/2017 Z. z., zákona č. 112/2018 Z. z., zákona č. 323/2018 Z. z., zákona č. 368/2018 Z. z., zákona č. 369/2018 Z. z., zákona č. 317/2019 Z. z., zákona č. 318/2019 Z. z., zákona č. 368/2019 Z. z. a zákona 344/2020 Z. z. sa dopĺňa takto:

1. V § 27 sa za odsek 2 vkladá nový odsek 3, ktorý znie:

„(3) Druhá znížená sadzba dane 5 % zo základu dane sa uplatňuje na:

1. dodanie stavby, vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba alebo časť stavby stojí, ktorá spĺňa podmienky stavby štátom podporovaného nájomného bývania 6ag ) v rámci sociálnej politiky štátu a prijímateľom plnenia je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania 6ah), ktorý má uzatvorenú zmluvu o prevádzke bytového domu štátom podporovaného nájomného bývania, v ktorom je táto stavba špecifikovaná 6ai ), okrem dodania nebytových priestorov, ktoré budú slúžiť pre účely obchodu a poskytovania služieb,.
2. obnovu a prestavbu stavieb vrátane stavebných a montážnych prác na stavbe, ktorá je vo vlastníctve prenajímateľa bytu štátom podporovaného nájomného bývania6ah) a ktorý je aj prijímateľom týchto plnení, okrem obnovy a prestavby stavieb vrátane stavebných a montážnych prác, ktoré sa vzťahujú na nebytové priestory, ktoré budú slúžiť pre účely obchodu a poskytovania služieb.“

Doterajšie odseky 3 a 4 sa označujú ako odseky 4 a 5.

Poznámky pod čiarou k odkazom 6ag až 6ai znejú:

„6ag )§2 písm. b) zákona č. .../2021 Z. z. o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

6ah )§2 písm. j)zákona č. .../2021 Z. z.

6ai )§2 písm. m) zákona č. .../2021 Z. z.

1. V § 38 odsek 8 sa za slová v prvej vete „dodáva stavbu alebo časť stavby“ vkladajú slová „vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba alebo časť stavby stojí“ a za slová „dodanie stavby alebo časti stavby“ vkladajú slová „vrátane stavebného pozemku, na ktorom stavba alebo časť stavby stojí“ a za slová „určenej na bývanie“ sa vkladá čiarka a slová “s výnimkou dodania stavby určenej na štátom podporované nájomné bývanie, ak kupujúcim je prenajímateľ štátom podporovaného nájomného bývania 6ag )“
2. Za § 54d sa vkladá § 54e, ktorý znie:

**„§ 54e**

1. Prijímateľ plnenia uvedený v § 27 ods. 3 odvedie dodatočnú daň, ak v období nasledujúcom po zdaňovacom období, v ktorom nadobudol stavbu štátom podporovaného nájomného bývania zmení účel použitia.
2. Zmenou účelu použitia sa rozumie, ak prijímateľ plnenia zmení účel použitia stavby štátom podporovaného nájomného bývania vrátane parkovacích miest na iný účel ako na účel štátom podporované nájomné bývanie, okrem nebytových priestorov, ktoré budú slúžiť za účelom obchodu a služieb, alebo dodá stavbu štátom podporovaného nájomného bývania,jednotlivý byt nachádzajúci sa v stavbe štátom podporovaného nájomného bývania alebo parkovacie miesto prisluchajúce k stavbe štátom podporovaného nájomného bývania osobe inej ako prevádzkovateľovi štátom podporovaného nájomného bývania.
3. Dodatočná daň je rozdiel medzi daňou, ktorá sa uplatnila pri dodaní stavby štátom podporovaného nájomného bývania s uplatnením zníženej sadzby podľa § 27 ods. 3 a daňou, ktorá by sa uplatnila pri dodaní štátom podporovaného nájomného bývania s uplatnením základnej sadzby podľa § 27 ods. 1 vypočítaná zo základu dane pri obstaraní stavby resp. časti stavby, bytu alebo parkovacieho miesta.
4. Obdobie na odvedenie rozdielu na dani podľa odseku 1 je 20 kalendárnych rokov a začína plynúť v roku, v ktorom bola stavba, byt alebo parkovacie miesto uvedené do užívania.
5. Odvedenie rozdielu na dani sa vykoná v poslednom zdaňovacom období kalendárneho roka, v ktorom dôjde k zmene účelu použitia podmienky podľa odseku 2.
6. Platiteľ postupuje pri výpočte rozdielu na dani v zmysle odseku 2 podľa prílohy č. 10.
7. Ak prijímateľ plnenia nie je platiteľom, na plnenie povinnosti sa primerane uplatní § 78 ods. 3.“
8. Za prílohu č. 9 sa vkladá nová príloha č. 10, ktorá znie:

„Príloha č. 10 k zákonu č. 222/2004 Z. z. v znení zákona č. .../2021 Z. z.

Postup pri výpočte dane, ktorá sa má odviesť v zmysle § 54e

Pri úprave podľa § 54e sa postupuje podľa vzorca

A - B

DD=---------------- x R

20

kde

DD je výsledok dodatočnej daňovej povinnosti.

A je daň vzťahujúca sa na obstarávaciu cenu stavby, bytu alebo parkovacieho miesta určeného na nájomné bývanie pri uplatnení základnej sadzby podľa § 27 ods. 1.

B je daň vzťahujúca sa na obstarávaciu cenu stavby, bytu alebo parkovacieho miesta určeného na nájomné bývanie pri uplatnení zníženej sadzby podľa § 27 ods. 3.

R je počet kalendárnych rokov, ktoré zostávajú do skončenia obdobia na dodatočnú povinnosť vrátane roka, v ktorom došlo k zmene účelu použitia stavby, bytu alebo parkovacieho miesta určeného na štátom podporované nájomné bývanie.“

**Čl. VII**

Zákon č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení zákona č. 547/2011 Z. z., zákona č. 206/2013 Z. z., zákona č. 352/2013 Z. z., zákona č. 213/2014 Z. z., zákona č. 323/2015 Z. z., zákona č. 359/2015 Z. z., zákona č. 361/2015 Z. z., zákona č. 91/2016 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 292/2016 Z. z., zákona č. 237/2017 Z. z., zákona č. 279/2017 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 373/2018 Z. z., a zákona č. 156/2019 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 129 ods. 3 písm. a) znie:

„a)  majetková účasť v realitnej spoločnosti predstavuje väčšinu hlasovacích práv potrebných na zmenu stanov realitnej spoločnosti; obmedzenie sa nevzťahuje na nadobudnutie majetkového podielu v realitnej spoločnosti, ktorá realizuje projekt štátom podporovaného nájomného bývania alebo nájomného bývania alebo na nadobudnutie majetkovej účasti v realitnej spoločnosti predstavujúci menšinu hlasovacích práv (minoritný podiel) za podmienky, že všetky takéto minoritné majetkové účasti v realitných spoločnostiach nepresiahnu 10% hodnoty majetku fondu.“.

2. V § 129 sa dopĺňa nový ods. 9, ktorý znie:

„(9) Na vklady správcovskej spoločnosti do realitnej spoločnosti sa vzťahujú pravidlá kapitálových fondov z príspevkov podľa Obchodného zákonníka.“.

3. V § 135 ods. 1 znie:

„(1) Správcovská spoločnosť môže z majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností poskytnúť pôžičku len realitnej spoločnosti, v ktorej má majetkovú účasť. Ak verejný špeciálny fond nehnuteľností nie je jediným akcionárom alebo spoločníkom realitnej spoločnosti, pôžička poskytnutá takejto realitnej spoločnosti z majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností musí byť zabezpečená okrem prípadu pôžičky poskytnutej na účely financovania projektov štátom podporovaného nájomného bývania alebo nájomného bývania. V zmluve o pôžičke musí byť uvedené, že ak sa predá majetková účasť v realitnej spoločnosti, pôžička je splatná do šiestich mesiacov odo dňa zániku majetkovej účasti.“.

4. V § 135 ods. 2 znie:

„(2) Okrem prípadov pôžičiek poskytnutých na účely financovania projektov štátom podporovaného nájomného bývania alebo nájomného bývania celková suma všetkých pôžičiek poskytnutých z majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností jednej realitnej spoločnosti nesmie prekročiť 80 % hodnoty všetkých nehnuteľností v majetku tejto realitnej spoločnosti. Ak je verejný špeciálny fond nehnuteľností jediným akcionárom alebo spoločníkom realitnej spoločnosti, celková suma všetkých pôžičiek poskytnutých z majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností tejto realitnej spoločnosti nesmie prekročiť hodnotu všetkých nehnuteľností v majetku tejto realitnej spoločnosti. Do celkovej sumy všetkých pôžičiek poskytnutých z majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností jednej realitnej spoločnosti sa započítajú aj pohľadávky verejného špeciálneho fondu nehnuteľností voči tejto realitnej spoločnosti vzniknuté z cenných papierov vydaných touto realitnou spoločnosťou, ktoré má verejný špeciálny fond nehnuteľností v majetku. Do celkovej sumy všetkých pôžičiek poskytnutých z majetku vo verejnom špeciálnom fonde nehnuteľností jednej realitnej spoločnosti sa nezapočítajú pohľadávky, ktoré vzniknú verejnému špeciálnemu fondu nehnuteľností voči tejto realitnej spoločnosti z dôvodu nároku verejného špeciálneho fondu nehnuteľností ako akcionára na poskytnutie plnenia pri znížení základného imania tejto realitnej spoločnosti.“.

**Čl. VIII**

Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení zákona č. 334/2017 Z. z., zákona č. 63/2018 Z. z., zákona č. 112/2018 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 318/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 6/2019 Z. z., zákona č. 35/2019 Z. z., zákona č. 54/2019 Z. z., zákona č. 83/2019 Z. z., nálezu Ústavného súdu Slovenskej republiky č. 90/2019 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 397/2019 Z. z., zákona č. 470/2019 Z. z., zákona č. 126/2020 Z. z., zákona č. 134/2020 Z. z., zákona č. 423/2020 Z. z. a zákona č. 76/2021 Z. z. sa dopĺňa takto:

V § 171 sa v odseku 1 za slová „§ 152a, § 152b vkladá slovo „§ 152c“.

**Čl. IX**

Tento zákon nadobúda účinnosť 1. októbra 2021

1. ) § 2 ods. 6 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-1)
2. )§ 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka. [↑](#footnote-ref-2)
3. ) Zákon č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-3)
4. ) Zákon č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-4)
5. ) § 5a zákona č. 211/2000 Z. z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o slobode informácií) v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-5)
6. ) § 4 zákona č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch. [↑](#footnote-ref-6)
7. ) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-7)
8. ) Zákon č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-8)
9. ) § 369 ods. 1 Obchodného zákonníka. [↑](#footnote-ref-9)
10. ) § 5a ods. 8 zákona č. 211/2000 Z. z. v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-10)
11. ) Napríklad zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-11)
12. ) Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-12)
13. ) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-13)
14. ) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-14)
15. ) Napríklad [§ 59 zákona č. 311/2001 Z. z.](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2001/311/#paragraf-59) Zákonník práce v znení neskorších predpisov, [§ 70 ods. 1 zákona č. 346/2005 Z. z.](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2005/346/#paragraf-70.odsek-1) o štátnej službe profesionálnych vojakov ozbrojených síl Slovenskej republiky a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, [§ 71 zákona č. 55/2017 Z. z.](https://www.slov-lex.sk/pravne-predpisy/SK/ZZ/2009/400/#paragraf-46) o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-15)
16. ) Zákon č. 443/2010 Z. z. o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-16)
17. )§ 712 Občianskeho zákonníka. [↑](#footnote-ref-17)
18. ) § 115 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. v znení neskorších predpisov. [↑](#footnote-ref-18)