**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. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky, 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. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy v znení neskorších predpisov, zákona č. 203/2011 Z .z. o kolektívnom investovaní a zákona č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (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..
* dôjde k využitiu voľných zdrojov na finančných trhoch, prostredníctvom zapojenia DSS alebo iných fondov do systému.
* )
* 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. 253/1998 Z.z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri obyvateľov Slovenskej republiky.
* zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce,
* zákon č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústrednej štátnej správy,
* zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov,
* zákon č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty,
* zákon č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní,
* zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

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

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**

Navrhovaná právna úprava umožňuje občanovi vznik trvalého pobytu v byte štátom podporovaného nájomného bývania za predpokladu, že nájomná zmluva trvá dlhšie ako jeden rok.

**K Čl. III**

Navrhovanou právnou úpravou sa do zákona č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce v znení neskorších predpisov vkladá nový § 152c, ktorý v odseku 1 zavádza nový inštitút – príspevok na štátom podporované nájomné bývanie.

V odseku 1 je uvedený rozsah a podmienky za akých zamestnávateľ dobrovoľne môže poskytnúť príspevok na štátom podporované nájomné bývanie. Výška tohto príspevku zamestnávateľa je limitovaná na sumu najviac 4 Eur na meter štvorcový podlahovej plochy bytu a zároveň maximálnou výškou sumy príspevku 360 Eur za kalendárny mesiac. Ďalej sa ustanovuje, že zamestnancovi s dohodnutým pracovným pomerom na kratší pracovný čas patrí len pomerná časť sumy príspevku na štátom podporované nájomné bývanie v pomere zodpovedajúcom kratšiemu pracovnému času. Poslednou vetou tohto odseku sa definuje spôsob zaokrúhlenia sumy príspevku na štátom podporované nájomné bývanie na najbližší eurocent nahor.

V odseku 2 sa navrhuje obmedzenie pre zamestnanca, v zmysle ktorého je pri súčasnej existencii viacerých pracovných pomerov zamestnanca možné obdržať príspevok na štátom podporované nájomné bývanie len od jedného zamestnávateľa. Ďalej sa navrhuje, aby zamestnávateľ nemohol žiadnym spôsobom znevýhodniť zamestnanca, ktorému je poskytnutý príspevok na štátom podporované nájomné bývanie oproti porovnateľnému zamestnancovi, ktorý tento príspevok neobdrží. K uvedenému by mohlo dôjsť napríklad pri udeľovaní rôznych odmien zamestnancom.

V odseku 3 sa navrhuje obmedzenie, aby si príspevok na byt, v prípade ak ho užívajú viacerí nájomcovia uvedení v nájomnej zmluve mohol uplatniť len jeden z nich.

**K Čl. IV**

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

**K Čl. V**

**K bodu 1**

Návrhom sa suma príspevku na štátom podporované nájomné bývanie zaradzuje do kategórie príjmov, ktoré sú oslobdené od dane z príjmov v rámci príjmov zo závislej činnosti do výšky ustanovenej osobitným predpisom. Zároveň sa dopĺňa poznámka pod čiarou s odkazom na § 152c Zákonníka práce.

**K bodu 2 a 3**

Navrhuje sa časový test 36-tich mesiacov  na vrátenie (vyplatenie) podielových listov. Investovanie do podielových listov podielových fondov je jedna z najbežnejších a najbezpečnejších foriem investovania na kapitálovom trhu v podmienkach Slovenskej republiky, a to najmä z pohľadu predaja, ktorý podlieha striktnej regulácii a taktiež z pohľadu diverzifikácie portfólia podielových fondov. Naopak, investovanie do jednotlivých cenných papierov obchodovaných na burze je z pohľadu rizikovosti vyššie ako investovanie do podielových listov podielových fondov, ktoré sú diverzifikované z pohľadu tried aktív a majú vytvorenú stratégiu. Aktuálne platný časový test len na cenné papiere obchodované na regulovanom trhu pôsobí diskriminačne.

**K bodu 4**

Navrhuje sa nové znenie bodu č. 9 v § 19 ods. 2 písm. c), podľa ktorého sa suma príspevku na štátom podporované nájomné bývanie zamestnancov zahŕňa do daňových výdavkov zamestnávateľa do výšky ustanovenej osobitným predpisom

**K bodu 5**

Návrhom zákona sa zavádza osobitný typ daňového zvýhodnenia v podobe kratšej doby odpisovania pre daňovníka, podľa osobitného predpisu, ktorý vykonal výstavbu alebo obstaral presne vymedzený typ budov slúžiacich na štátom podporované nájomné bývanie za presne vymedzených podmienok. Tento zvýhodnený spôsob odpisovania sa prvýkrát použije za zdaňovacie obdobie, ktoré začína najskôr 1. januára 2022.

**K bodu 6**

Upravuje sa spôsob zrážania zrážkovej dane v nadväznosti na oslobodení od príjmu podielových listov pri ich redemácii.

**K bodu 7**

V súvislosti s úpravou v novelizačných bodoch 2 a 3 sa navrhuje aj úprava prechodných ustanovení týkajúca sa podielových listov. Navrhuje sa prechodné ustanovenie k odpisovaniu budov podľa § 26 ods. 13.

**K Čl. VI**

**K bodu 1**

Navrhuje sa umožniť uplatnenie zníženej sadzby dane z pridanej hodnoty vo výške 5 % zo základu dane pre platiteľov pri dodaniach, ak ide o dodanie stavby vrátane pozemku, na ktorom stavba resp. časť stavby stojí a na dodanie vonkajších a vnútorných parkovacích miest., obnovu a prestavbu stavieb, vrátane stavebných a montážnych prác, ktorá je stavbou pre účely štátom podporovaného nájomného bývania v rámci sociálnej politiky štátu a prijímateľom týchto plnení bude prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania, ktorý má na tieto stavby uzatvorenú zmluvu o prevádzke bytového domu štátom podporovaného nájomného bývania. Ide o využitie ustanovení Smernice Rady 2006/112/ES z 28. novembra 2006 o spoločnom systéme dane z pridanej hodnoty, ktorá v čl. 98 uvádza, že ČŠ môžu uplatňovať jednu alebo dve znížené sadzby DPH (nie nižších ako 5%), ale len na dodania tovaru a poskytovanie služieb, ktoré patria do kategórií uvedených v prílohe III bode č. 10 tejto smernice.

Táto znížená sadzba sa neuplatní na dodanie nebytových priestorov, ktoré sa nebudú využívať resp. prenajímať v rámci štátom podporovaného nájomného bývania, ale ako nebytové priestory určené pre obchod a poskytovanie služby ako sú potraviny, kaderníctva, opravovne a iné, ak sa v bytovom dome budú nachádzať.

**K bodu 2**

V § 38 zákona dochádza k zmene, a to v právnej úprave zdaňovania dodania stavby. Táto zmena sa týka zrušenia obmedzenia práva voľby pri dodaní stavby resp. jej časti, ktorá spĺňa podmienky v zmysle osobitného predpisu. Platiteľ dane pri dodaní nehnuteľnosti oslobodenej od dane, ktorá je určená na štátom podporované nájomné bývanie bude môcť využiť voľbu zdanenia tejto nehnuteľnosti. Cieľom tohto návrhu je poňechať platiteľom, ktorí dodávajú stavbu určenú na štátom podporované nájomné bývanie, v zmysle zákona o podpore štátneho nájomného bývania, možnosť, aby sa mohli rozhodnúť v akom režime DPH sa uskutoční dodanie, ak kupujúcim je prenajímateľ stavby určenej na štátom podporované nájomné bývanie.

Zároveň z dôvodu právnej istoty sa spresňuje § 38 ods. 8 pri dodaniach stavby alebo jej časti, pri ktorých je možnosť voľby uplatnenia režimu DPH, kedy táto voľba sa uplatní aj na stavebné pozemky, na ktorých táto stavba alebo časť stavby stojí.

**K bodu 3**

Navrhuje sa právna úprava súvisiaca s dodatočnou daňou z dôvodu eliminácie prípadných podvodov na DPH.

**K bodu 4**

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

**K Čl. VII**

**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. VIII**

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. IX**

Navrhuje sa účinnosť návrhu zákona.