**Doložka vybraných vplyvov**

|  |
| --- |
| 1. **Základné údaje**
 |
| **Názov materiálu** |
| Zákon o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov |
| **Predkladateľ (a spolupredkladateľ)** |
| JUDr. Miloš Svrček, PhD., LL.M. |
| **Charakter predkladaného materiálu** |[ ]  Materiál nelegislatívnej povahy |
|  |[x]  Materiál legislatívnej povahy |
|  |[ ]  Transpozícia práva EÚ |
| *V prípade transpozície uveďte zoznam transponovaných predpisov:* |
| **Termín začiatku a ukončenia PPK** |  |
| **Predpokladaný termín predloženia na pripomienkové konanie** |  |
| **Predpokladaný termín začiatku a ukončenia ZP\*\***  |  |
| **Predpokladaný termín predloženia na rokovanie vlády SR\*** |  |
|  |
| 1. **Definovanie problému**
 |
| 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. Na základe vyššie uvedeného sme zadefinovali nasledovné hlavné problémy:* fyzická a cenová dostupnosť bytov a bývania samotného,
* nedostatočný bytový fond a chýbajúce nájomné bývanie,
* rapídny nárast výšky nájomného,
* nízka mobilita pracovnej sily,
* negatívny dopad na sociálny a rodinný život mladých ľudí.
 |
| 1. **Ciele a výsledný stav**
 |
| 1. **Garancia**
* Štátom garantovaná výška nájomného (o cca 30% nižšia ako komerčné nájomné)
* Stabilný systém na 25 rokov
* Dôraz na transparentnosť pravidiel a kvalitu nájomných bytov s garanciou štátu
* Štát ako garant pre obyvateľov
1. **Efektívnosť**
* Zabezpečenie veľkého počtu nájomných bytov s garanciou štátu v krátkom čase – predpoklad cca 10,000 bytov v priebehu piatich rokov,
* Transparentný a efektívny legislatívny rámec
* Jednoduchý a efektívny systém dodania
1. **Stabilita**
* Dôveryhodný a predvídateľný ekosystém
* Jasné a atraktívne podmienky pre vstup súkromného sektora
* Zvýšenie mobility cez možnosť rezortov prispievať znevýhodneným skupinám alebo vybraným povolaniam
* Možnosť zamestnávateľov poskytovať podporné schémy oslobodené od dane a odvodov
1. **Transparentnosť**
* Minimálne zaťaženie štátneho rozpočtu
* Minimalizácia korupčného prostredia
* Dostupné bývanie pre nižšiu a strednú príjmovú vrstvu obyvateľstva
 |
| 1. **Dotknuté subjekty**
 |
| * novovytvorená Agentúra na podporu štátneho nájomného bývania
* subjekty kolektívneho investovania (najmä DSS, DDS, realitné fondy)
* finančné inštitúcie
* občania
* mestá a obce
* ŠFRB
* Ministerstvo dopravy a výstavby SR
* Ministerstvo financií SR
* NBS
* stavebné a developerské spoločnosti
* veľkoobchod a maloobchod
* správcovské spoločnosti
* zamestnávatelia poskytujúci príspevok na štátom podporované nájomné bývanie
 |
| 1. **Alternatívne riešenia**
 |
| **Sociálne bývanie:**• Bytový fond vo vlastníctve obce alebo VÚC• Možné zdroje financovania:* ŠFRB úver
* MDV SR dotácia
* vlastné zdroje
* (Financovanie je kombináciou dvoch alebo všetkých troch alternatív.)

• Pravidlá prideľovania dané: * legislatívne (pre dotované bytové jednotky),
* vlastnou sociálnou politikou obce (bytové jednotky z vlastných zdrojov).

• Pravidlá najmä: * príjmový strop,
* príslušnosť k znevýhodnenej alebo zraniteľnej skupine alebo k záujmovej skupine.

**Komerčné nájomné bývanie:*** Nájomný bytový fond je veľmi malý (nízka ponuka)
* podmienky (vrátane ceny) sú trhové
* výbere nájomcu spomedzi záujemcov rozhoduje prenajímateľ, tzn.:
	+ nízko-príjmové a niektoré stredno-príjmové domácnosti neuspejú v „súťaži“ – na komerčnom trhu nájmu bytov a / alebo
	+ náklady domácností na bývanie sa dostávajú nad hranicu primeranosti.

**Bývanie v súkromnom vlastníctve:*** Sprísnené podmienky pre hypotekárne úvery:
* „zastropovaná“ výška úveru,
* potrebné vlastné zdroje kupujúceho (aspoň 10 – 20% z hodnoty pri zabezpečení úveru obstarávanou nehnuteľnosťou).

• Nárast cien nehnuteľností, pri nižšom tempe rastu priemerných miezd spôsobuje, že: * náklady domácností na bývanie sa dostávajú nad hranicu primeranosti alebo
* úver potrebný na primeranú nehnuteľnosť je pre domácnosť nedosiahnuteľný.

**Nájomné bývanie s regulovanou cenou absentuje:**Vlastnícka štruktúra bytového fondu ako výsledok privatizácie bytového fondu po roku 1990:* Osobné vlastníctvo 90,5%
* Byty vo verejnom nájomnom sektore 3%
* Byty vo vlastníctve družstiev 3,5%
* Byty v súkromnom nájomnom sektore 3%
 |
| 1. **Vykonávacie predpisy**
 |
| *Predpokladá sa prijatie/zmena vykonávacích predpisov?* | [x]  **Áno** | [ ]  **Nie** |
| Predpokladá sa prijatie vykonávacieho nariadenie vlády, ktorým sa určia kritéria:* ktoré budú musieť splniť nájomcovia za účelom získania nájmu v byte štátom podporovaného nájomného bývania,
* určenia výšky regulovaného nájomného
 |
| 1. **Transpozícia práva EÚ**
 |
| Bezpredmetné |
|  |
| 1. **Preskúmanie účelnosti**
 |
| Preskúmanie účelnosti navrhovaného predpisu bude vykonávané priebežne po nadobudnutí jeho účinnosti, najneskôr pri príprave prípadného návrhu novelizácie predloženej právnej úpravy.  |
| \* vyplniť iba v prípade, ak materiál nie je zahrnutý do Plánu práce vlády Slovenskej republiky alebo Plánu legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky. \*\* vyplniť iba v prípade, ak sa záverečné posúdenie vybraných vplyvov uskutočnilo v zmysle bodu 9.1. jednotnej metodiky. |
| 1. **Vybrané vplyvy materiálu**
 |
| **Vplyvy na rozpočet verejnej správy** |[x]  **Pozitívne** |[ ]  **Žiadne** |[x]  **Negatívne** |
|  z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy,  v prípade identifikovaného negatívneho  vplyvu |[ ]  Áno |[x]  Nie |[ ]  Čiastočne |
| **Vplyvy na podnikateľské prostredie** |[x]  **Pozitívne** |[ ]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |
|  z toho vplyvy na MSP |[x]  Pozitívne |[ ]  Žiadne |[ ]  Negatívne |
|  |  |  |  |  |  |  |
|  Mechanizmus znižovania byrokracie  a nákladov sa uplatňuje: |[ ]  Áno |  |  |[x]  Nie |
| **Sociálne vplyvy** |[x]  **Pozitívne** |[ ]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |
| **Vplyvy na životné prostredie** |[ ]  **Pozitívne** |[x]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |
| **Vplyvy na informatizáciu spoločnosti** |[ ]  **Pozitívne** |[x]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Vplyvy na manželstvo, rodičovstvo a rodinu** |[x]  **Pozitívne** |[ ]  **Žiadne** |[ ]  **Negatívne** |

|  |
| --- |
| 1. **Poznámky**
 |
|  |
| 1. **Kontakt na spracovateľa**
 |
| milos\_svrcek@nrsr.sk |
| 1. **Zdroje**
 |
| * Ministerstvo práce sociálnych vecí a rodiny
* NBS
* Štatistický úrad SR
* Ministerstvo dopravy a výstavby
* konzultácie s dotknutými subjektami
* spolupráca s odborníkmi
* zaužívané postupy v segmente nájomného bývania v iných členských štátoch Európskej únie
 |
| 1. **Stanovisko Komisie na posudzovanie vybraných vplyvov z PPK č. ..........**

(v prípade, ak sa uskutočnilo v zmysle bodu 8.1 Jednotnej metodiky) |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [ ]  **Súhlasné**  | [ ]  **Súhlasné s návrhom na dopracovanie** | [ ]  **Nesúhlasné** |

**Uveďte pripomienky zo stanoviska Komisie z časti II. spolu s Vaším vyhodnotením:** |
| 1. **Stanovisko Komisie na posudzovanie vybraných vplyvov zo záverečného posúdenia č. ..........** (v prípade, ak sa uskutočnilo v zmysle bodu 9.1. Jednotnej metodiky)
 |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [ ]  **Súhlasné**  | [ ]  **Súhlasné s  návrhom na dopracovanie** | [ ]  **Nesúhlasné** |

**Uveďte pripomienky zo stanoviska Komisie z časti II. spolu s Vaším vyhodnotením:** |