

POZMEŇUJÚCI A DOPLŇUJÚCI NÁVRH

poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Miloša SVRČEKA

k návrhu poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Miloša SVRČEKA na vydanie zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov (tlač 619)

Návrh poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Miloša SVRČEKA na vydanie zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov (tlač 619) sa mení a dopĺňa takto:

1. Názov návrhu zákona znie:

„Zákon z ... 2022 o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov“.

2. V čl. I § 1 písmená b) až d) znejú:

„b) vymedzenie právnych vzťahov súvisiacich s nájmom bytu v rámci štátom podporovaného nájomného bývania,

c) založenie Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „agentúra“),

d) vytvorenie garančného fondu štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „garančný fond“).“.

3. V čl. I § 2 vrátane nadpisu znie:

„§ 2 Základné pojmy

Na účely tohto zákona

- a) štátom podporovaným nájomným bývaním je nadobúdanie a prevádzka bytových domov alebo všetkých bytov v bytových domoch spôsobom ustanoveným v tomto zákone s využitím podporných nástrojov najmä v oblasti sociálnej politiky štátu s cieľom zabezpečenia cenovo dostupného bývania pre širokú verejnosť, ak postupom uvedeným v zákone
 1. prenajímateľ nadobudol bytové domy alebo byty do vlastníctva výstavbou,
 2. prenajímateľ nadobudol bytové domy alebo byty do vlastníctva kúpou alebo
 3. investičný partner sa stal spoločníkom právnickej osoby, ktorá nadobudla bytové domy alebo byty do vlastníctva výstavbou alebo kúpou a táto právnická osoba získala právne postavenie prenajímateľa,
- b) bytový dom je budova¹⁾
 1. ktorú prenajímateľ nadobudol alebo nadobudne do vlastníctva v súlade s projektom nájomného bývania schváleného agentúrou,
 2. pri ktorej od kolaudácie, ktorou sa povolilo jej prvé užívanie, neuplynulo viac ako päť rokov ku dňu schválenia projektu nájomného bývania agentúrou podľa tohto zákona,
 3. v ktorej najmenej polovica podlahovej plochy je určená na bývanie,
 4. ktorá pozostáva z bytov, nebytových priestorov²⁾, spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu³⁾,
 5. v ktorej sú všetky byty určené na užívanie výlučne nájomcami na základe nájomných zmlúv podľa tohto zákona, ak tento zákon neustanovuje inak a

6. v ktorej sú všetky nebytové priestory užívané na iné účely ako na trvalé bývanie alebo prechodné bývanie,
- c) byt je miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu trvalo určené na funkcie bývania a môžu na tento účel slúžiť ako samostatné bytové jednotky, ak
 1. sa byt nachádza v bytovom dome,
 2. podlahová plocha bytu je najmenej 27 m² a najviac 90 m²,
 3. vybavenie bytu zodpovedá technickej norme alebo obdobnej technickej špecifikácii,
 4. k bytu prislúcha balkón, terasa alebo lodžia a
 5. povrchové úpravy bytu sú v konečnej úprave,
 - d) podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho miestností a príslušenstva bytu⁴⁾ bez plochy terás, lodží a balkónov,
 - e) funkcie bývania v byte sú funkcie zabezpečujúce potreby spánku, odpočinku, prípravy potravy, osobnej hygieny a úschovy osobných vecí,
 - f) projekt nájomného bývania je individualizovaný zámer investičného partnera nadobudnúť jeden alebo viaceré bytové domy alebo všetky byty v jednom alebo viacerých bytových domoch do vlastníctva prostredníctvom prenajímateľa a zabezpečiť prevádzku jedného alebo viacerých bytových domov alebo všetkých bytov v jednom alebo viacerých bytových domoch spôsobom uvedeným v tomto zákone, ktorý investičný partner pred jeho realizáciou predkladá agentúre na schválenie; projekt nájomného bývania musí vždy zahŕňať aspoň 20 bytov,
 - g) 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, schválená vládou Slovenskej republiky (ďalej len „vláda“) na účely uzatvorenia investičnej zmluvy,
 - h) prenajímateľ je právnická osoba
 1. so sídlom v Slovenskej republike,
 2. ktorej účtovné závierky sú overované štatutárnym auditom podľa osobitného predpisu,⁵⁾
 3. na podnikaní ktorej sa ako spoločník alebo akcionár (ďalej len „spoločník“) minimálne do dňa začiatku užívania bytu v bytovom dome, v rámci agentúrou schváleného projektu nájomného bývania, prvým nájomcom na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona (ďalej len „účinnosť prvej nájomnej zmluvy“) podieľa výlučne jeden alebo výlučne viacerí investiční partneri, alebo na ktorej podiel alebo akcie (ďalej len „podiel“) má nadobudnúť výlučne jeden alebo výlučne viacerí investiční partneri najneskôr do nadobudnutia účinnosti prvej nájomnej zmluvy na byt v bytovom dome, ktorého vlastníkom je alebo bude prenajímateľ postupom uvedenom v osobitnom predpise,⁶⁾ alebo v ktorej podiel nadobudne kedykoľvek po dni nadobudnutia účinnosti prvej nájomnej zmluvy od jedného alebo viacerých investičných partnerov aj akákoľvek iná právnická osoba, ktorá súčasne s nadobudnutím podielu prevezme na základe osobitnej dohody s agentúrou záväzky investičného partnera alebo investičných partnerov z investičnej zmluvy ohľadom prevádzky bytového domu alebo všetkých bytov v bytovom dome, vo vlastníctve prenajímateľa, v ktorom táto právnická osoba nadobúda podiel,
 4. ktorá je oprávnená na podnikanie v oblasti prenájmu bytov a nebytových priestorov, prevádzky bytového domu podľa tohto zákona a zabezpečenia dodávania energií a služieb obvykle dodávaných do nebytových priestorov v bytovom dome a,

5. ktorá uzatvorila s investičným partnerom zmluvu o prevádzke bytového domu vo vzťahu k jednému alebo viacerým bytovým domom alebo všetkým bytom v jednom alebo viacerých bytových domoch podľa agentúrou schváleného projektu nájomného bývania,
- i) nájomca je fyzická osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov s trvalým, prechodným alebo iným pobytom podľa osobitného predpisu⁷⁾ na území Slovenskej republiky spĺňajúca súčasne ďalšie kritériá ustanovené týmto zákonom a nariadením vlády Slovenskej republiky (ďalej len „nariadenie vlády“) a ktorá uzatvorila s prenajímateľom nájomnú zmluvu podľa tohto zákona,
 - j) investičná zmluva je písomná zmluva uzatvorená medzi agentúrou a investičným partnerom podľa osobitného predpisu⁸⁾ na dobu nie kratšiu ako 25 rokov v znení schválenom vládou, najmä na účely úpravy záväzkov investičného partnera ohľadom výstavby alebo iného nadobudnutia jedného alebo viacerých bytových domov alebo všetkých bytov v jednom alebo viacerých bytových domoch podľa tohto zákona prostredníctvom prenajímateľa alebo viacerých prenajímateľov a následného zabezpečenia prevádzky jedného alebo viacerých bytových domov alebo prevádzky všetkých bytov v jednom alebo viacerých bytových domoch podľa tohto zákona; trvanie investičnej zmluvy môže byť predĺžené najviac o dobu na ktorú bola uzatvorená a to aj opakovane,
 - k) zmluva o prevádzke bytového domu je písomná zmluva, uzatvorená medzi jedným alebo viacerými investičnými partnermi a prenajímateľom alebo medzi jedným alebo viacerými investičnými partnermi a obchodnou spoločnosťou uvedenou v § 7 ods. 3 písm. b) podľa osobitného predpisu⁸⁾ na dobu nie kratšiu ako 25 rokov na základe a v súlade s investičnou zmluvou, najmä na účely úpravy podmienok ohľadom výstavby alebo iného nadobudnutia jedného alebo viacerých bytových domov alebo všetkých bytov v jednom alebo viacerých bytových domoch a následnej prevádzky jedného alebo viacerých bytových domov alebo všetkých bytov v jednom alebo viacerých bytových domoch podľa projektu nájomného bývania schváleného agentúrou; zmluva o prevádzke bytového domu sa vždy uzatvára na časové obdobie trvania investičnej zmluvy, ktoré začína plynúť nadobudnutím účinnosti prvej nájomnej zmluvy s tým, že trvanie zmluvy o prevádzke bytového domu môže byť predĺžené najviac o dobu na ktorú bola uzatvorená a to aj opakovane,
 - l) prevádzka bytového domu je poskytovanie všetkých bytov v bytovom dome prenajímateľom nájomcom do užívania na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona so zabezpečením dodávania energií a služieb obvykle dodávaných nájomcom v súvislosti s užívaním bytov v bytovom dome (ďalej len „plnenia poskytované s užívaním bytu“), ak tento zákon neustanovuje inak; prevádzka bytového domu sa začína dňom nadobudnutia účinnosti prvej nájomnej zmluvy s tým, že na povinnosť prenajímateľa zabezpečiť prevádzku bytového domu podľa tohto zákona nemá žiaden vplyv, ak niektorý byt v bytovom dome nie je prechodne užívaný,
 - m) záujemca je fyzická osoba, ktorá prejavila agentúre nezáväzný záujem o získanie postavenia nájomcu a uzatvorenie nájomnej zmluvy svojou registráciou v registri záujemcov o byty štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „register záujemcov“).“

Poznámky pod čiarou k odkazom 1 až 8 znejú:

„¹⁾ § 43b ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov.“

²⁾ § 2 ods. 3 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

³⁾ § 2 ods. 4 až 6 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁴⁾ § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

⁵⁾ Zákon č. 423/2015 Z. z. o štatutárnom audite a o zmene a doplnení zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov v znení neskorších predpisov.

⁶⁾ Napríklad § 289 až 292 Obchodného zákonníka, § 115 a nasl., § 156 Obchodného zákonníka.

⁷⁾ Napríklad zákon č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registrii obyvateľov Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov, zákon č. 404/2011 Z. z. o pobyte cudzincov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁸⁾ § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka.“.

4. V čl. I nadpis § 3 znie: „Agentúra“.

5. V čl. I § 3 odsek 1 znie:

„(1) Agentúra je právnická osoba, ktorá najmä

- a) vytvára podmienky a nástroje pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania,
- b) vypracováva a predkladá vláde návrh kritérií výberu investičných partnerov,
- c) hodnotí splnenie kritérií právnickými osobami ohľadom nadobudnutia postavenia investičných partnerov,
- d) predkladá vláde návrh na výber investičných partnerov,
- e) posudzuje a predkladá vláde návrhy na uzatvorenie, zmenu a ukončenie investičných zmlúv agentúrou,
- f) uzatvára, mení a ukončuje investičné zmluvy s predchádzajúcim súhlasom vlády,
- g) priebežne hodnotí plnenie investičných zmlúv investičnými partnermi,
- h) určuje pravidlá schvaľovania projektu nájomného bývania,
- i) schvaľuje projekt nájomného bývania vrátane spôsobu jeho financovania,
- j) priebežne kontroluje realizáciu schváleného projektu nájomného bývania,
- k) predkladá vláde návrh kritérií podľa § 2 písm. i) a § 8,
- l) predkladá vláde návrh na určenie výšky maximálneho nájomného, návrh pravidiel výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného podľa § 10 ods. 1,
- m) predkladá vláde návrhy na prijatie iných rozhodnutí v oblasti vytvárania podmienok a nástrojov pre rozvoj štátom podporovaného nájomného bývania podľa tohto zákona,
- n) zriaďuje garančný fond, prispieva do garančného fondu a nakladá s finančnými prostriedkami garančného fondu,
- o) zriaďuje a vykonáva správu registra záujemcov,
- p) zriaďuje a vykonáva správu registra prenajímateľov bytov štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „register prenajímateľov“),
- q) navrhuje vláde pravidlá pridelovania bytov záujemcom, ktorí splnili kritériá ustanovené v súlade s týmto zákonom pre postavenie nájomcu.“.

6. V čl. I § 3 ods. 2 sa slová „úrad vlády“ nahrádzajú slovami „Úrad vlády Slovenskej republiky (ďalej len „úrad vlády“)“.

7. V čl. I § 3 odseky 4 a 5 znejú:

„(4) Zakladateľská zmluva agentúry, stanovy agentúry a ich zmeny nenadobudnú účinnosť bez súhlasu vlády.“

(5) Členmi agentúry sú zakladatelia a investiční partneri. Hlasovacie právo v orgánoch agentúry a právo zastúpenia vo výkonných orgánoch agentúry majú výlučne zakladatelia agentúry.“

8. V čl. I sa § 3 dopĺňa odsekmi 9 a 10, ktoré znejú:

„(9) Agentúra zriadi svoje webové sídlo najneskôr do jedného roku od svojho vzniku.

(10) Agentúra na svojom webovom sídle zverejňuje a archivuje všetky návrhy, rozhodnutia a iné opatrenia prijímané v súvislosti s vykonávaním činnosti podľa tohto zákona.“

9. V čl. I § 4 ods. 1 písmeno d) znie:

„d) finančné príspevky (ďalej len „príspevky“) podľa § 5 ods. 5 písm. b) až f),“.

10. V čl. I § 4 sa odsek 1 dopĺňa písmenom e), ktoré znie:

„e) dary a iné príjmy.“

11. V čl. I § 4 ods. 2 písmeno a) znie: „a) náklady na činnosť agentúry podľa tohto zákona,“.

12. V čl. I § 4 ods. 2 písm. b) sa vypúšťa slovo „a“.

13. V čl. I § 4 ods. 2 sa vypúšťa písmeno c).

14. V čl. I § 5 vrátane nadpisu znie:

„§ 5 Garančný fond

- (1) Agentúra zriaďuje na účely uvedené v tomto zákone jeden alebo viaceré garančné fondy (ďalej len „garančný fond“).
- (2) Garančný fond nie je právnická osoba.
- (3) Garančný fond nie je štátnym fondom podľa osobitného predpisu.⁹⁾
- (4) Tvorbu garančného fondu a nakladanie s finančnými prostriedkami garančného fondu agentúrou upraví štatút garančného fondu, ktorý schvaľuje agentúra. Nakladanie s finančnými prostriedkami garančného fondu musí byť v súlade s osobitným predpisom.⁹⁾
- (5) Ak investičná zmluva podľa tohto zákona neustanovuje inak, agentúra sústreďuje v garančnom fonde príspevky najmä
 - a) agentúry,
 - b) investičných partnerov,
 - c) prenajímateľov,
 - d) nájomcov,
 - e) zamestnávateľov a
 - f) iných prispievateľov.
- (6) Príspevky v garančnom fonde, okrem finančných prostriedkov uvedených v § 4 ods. 1 písm. b), sú vo vlastníctve agentúry.
- (7) Agentúra je oprávnená použiť finančné prostriedky garančného fondu len na účel, na ktorý je garančný fond zriadený.
- (8) Agentúra nakladá s finančnými prostriedkami garančného fondu podľa pravidiel určených v stanovách agentúry, štatúte garančného fondu a osobitného predpisu.⁹⁾
- (9) Garančný fond sa zriaďuje za účelom
 - a) dočasnej ochrany nárokov prenajímateľa voči nájomcovi, ktoré vznikli na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona a prerušením platenia nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomcom alebo nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva

bytového domu s tým, že maximálna výška dočasnej ochrany prenajímateľa je súčet šesťnásobku mesačného nájomného, šesťnásobku mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a šesťnásobku mesačných nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu, ktoré nájomca neuhradil prenajímateľovi podľa podmienok nájomnej zmluvy podľa tohto zákona a

- b) dočasnej ochrany nárokov prenajímateľa voči nájomcovi podľa § 15 ods. 4, ktoré vznikli omeškaním nájomcu s vyprataním bytu a neplatením náhrady za užívanie bytu, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhrady nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu s tým, že maximálna výška dočasnej ochrany prenajímateľa je súčet šesťnásobku mesačných náhrad za užívanie bytu, šesťnásobku mesačných úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a šesťnásobku mesačných úhrad nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu, ktoré nájomca neuhradil prenajímateľovi od času omeškania nájomcu s vyprataním bytu a platením náhrady za užívanie bytu, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhrady nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu.
- (10) Spôsob poskytovania finančných prostriedkov z garančného fondu prenajímateľovi upraví štatút garančného fondu.
- (11) Prvý príspevok do garančného fondu poskytne agentúra najneskôr do spustenia prevádzky prvého bytového domu. Agentúra bude prispievať do garančného fondu v súlade so štatútom garančného fondu postupne v závislosti od nárastu výmery bytov, ktoré budú poskytnuté do užívania nájomcom prenajímateľmi na základe nájomných zmlúv podľa tohto zákona. Súčet všetkých príspevkov agentúry do všetkých garančných fondov nepresiahne sumu 20 000 000 EUR. Príspevky agentúry do garančného fondu sú nenávratné.
- (12) 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.¹⁰⁾“.

Poznámky pod čiarou k odkazom 9 a 10 znejú:

„⁹⁾ Zákon č. 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

¹⁰⁾ Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov.“.

15. V čl. I § 6 odseky 2 a 3 znejú:

„(2) Dňom zrušenia agentúry majetok agentúry prechádza z vlastníctva agentúry do vlastníctva štátu, v mene ktorého koná úrad vlády. Na úrad vlády dňom zrušenia agentúry prechádzajú aj všetky práva a povinnosti, ako aj pohľadávky a záväzky agentúry.

(3) Dňom zrušenia agentúry plní úlohy agentúry podľa tohto zákona úrad vlády.“.

16. V čl. I § 7 a 8 vrátane nadpisov znejú:

„§ 7

Štruktúra právnych vzťahov medzi subjektami štátom podporovaného nájomného bývania

- (1) Vláda schvaľuje na návrh agentúry najmä
 - a) kritériá výberu investičných partnerov,
 - b) výber investičných partnerov,
 - c) uzatvorenie, zmenu a ukončenie každej investičnej zmluvy agentúrou.
- (2) Agentúra a investičný partner uzatvárajú, menia a ukončujú investičnú zmluvu. Uzatvorenie, zmena a ukončenie investičnej zmluvy agentúrou bez predchádzajúceho súhlasu vlády je neplatné.
- (3) Investičný partner alebo viacerí investiční partneri a
 - a) prenajímateľ uzatvárajú, menia a ukončujú zmluvu o prevádzke bytového domu,
 - b) tretia osoba uzatvárajú zmluvu podľa osobitného predpisu⁶⁾ s cieľom nadobudnúť podiel jedným alebo viacerými investičnými partnermi v obchodnej spoločnosti, ktorá nadobudne postupom uvedeným v tomto zákone postavenie prenajímateľa a ktorá je alebo bude vlastníkom jedného alebo viacerých bytových domov alebo všetkých bytov v jednom alebo viacerých bytových domoch tak, aby jeden alebo viacerí investiční partneri nadobudli tento podiel najneskôr pred účinnosťou prvej nájomnej zmluvy v bytovom dome, ktorého vlastníkom je alebo bude táto obchodná spoločnosť.
- (4) Prenajímateľ a záujemca, ktorý podľa posúdenia agentúry splnil kritériá na účely nadobudnutia postavenia nájomcu, uzatvárajú, menia a ukončujú nájomnú zmluvu podľa tohto zákona. Prenajímateľ uzatvára nájomné zmluvy podľa pravidiel prideľovania bytov schválených vládou.
- (5) Investičný partner je povinný oznámiť agentúre uzatvorenie
 - a) zmluvy o prevádzke bytového domu, najneskôr do jedného mesiaca po jej uzatvorení,
 - b) zmluvy uvedenej v odseku 3 písm. b), najneskôr do jedného mesiaca po jej uzatvorení.
- (6) Prenajímateľ môže nadobudnúť bytový dom alebo všetky byty v bytovom dome do svojho vlastníctva, až na základe agentúrou schváleného projektu nájomného bývania a uzatvorenej zmluvy o prevádzke bytového domu; ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.¹¹⁾ Investičný partner môže nadobudnúť podiel v obchodnej spoločnosti, ktorá nadobudne postupom uvedeným v tomto zákone postavenie prenajímateľa a ktorá je alebo bude vlastníkom bytového domu alebo všetkých bytov v bytovom dome, až na základe agentúrou schváleného projektu nájomného bývania a uzatvorenej zmluvy o prevádzke bytového domu; ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.¹¹⁾
- (7) Prenajímateľ je povinný informovať zhotoviteľa bytového domu alebo všetkých bytov v bytovom dome, predávajúceho bytového domu alebo všetkých bytov v bytovom dome a investičný partner je povinný informovať predávajúceho podielu v obchodnej spoločnosti, ktorá nadobudne postupom uvedeným v tomto zákone postavenie prenajímateľa a ktorá je alebo bude vlastníkom bytového domu alebo všetkých bytov v bytovom dome o zápise prenajímateľa a tejto obchodnej spoločnosti uvedenej v odseku 3 písm. b) do registra prenajímateľov a to najneskôr pri vykonaní právnych úkonov, na základe ktorých prenajímateľ nadobudne bytový dom alebo všetky byty v bytovom dome alebo investičný partner nadobudne podiel v obchodnej spoločnosti, ktorá nadobudne postupom uvedeným v tomto zákone postavenie prenajímateľa a ktorá vlastní alebo bude vlastniť bytový dom alebo všetky byty v bytovom dome do svojho vlastníctva podľa osobitných predpisov.¹¹⁾
- (8) Agentúra je oprávnená vstupovať aj do ďalších záväzkových vzťahov, ktoré súvisia so štátom podporovaným nájomným bývaním. Ak tento zákon neustanovuje inak, agentúra je povinná v rámci rokovaní a uzatváraní záväzkových vzťahov s investičnými partnermi

- a prenajímateľmi, ktoré súvisia so štátom podporovaným nájomným bývaním postupovať vždy nediskriminačným spôsobom a zachovávať zásadu rovnosti vo vzťahu ku každému jej zmluvnému partnerovi. Akékoľvek diskriminačné konanie, alebo konanie ktoré porušuje zásadu rovnosti sa zakazuje.
- (9) Ak dôjde k zmene vlastníka bytového domu alebo všetkých bytov v bytovom dome, vstupuje nadobúdateľ bytového domu alebo všetkých bytov v bytovom dome do právneho postavenia prenajímateľa z nájomnej zmluvy podľa tohto zákona. Zmena v osobe prenajímateľa z nájomnej zmluvy podľa tohto zákona nie je dôvodom pre ukončenie nájomného vzťahu nájomcom.
- (10) Obchodná spoločnosť uvedená v odseku 3 písm. b) nadobúda tiež postavenie prenajímateľa splnením nasledovných podmienok
- agentúra schváli na návrh investičného partnera projekt nájomného bývania vo vzťahu k bytovému domu alebo všetkým bytom v bytovom dome, ktorých vlastníkom je alebo bude táto obchodná spoločnosť,
 - investičný partner uzatvoril s treťou fyzickou alebo právnickou osobou, ako predávajúcim, zmluvu uvedenú v odseku 3 písm. b),
 - investičný partner a táto obchodná spoločnosť uzatvorili zmluvu o prevádzke bytového domu a
 - agentúra vykonala na žiadosť investičného partnera registráciu tejto obchodnej spoločnosti v registri prenajímateľov.
- (11) Subjekt, ktorý dodáva tovary a služby prenajímateľovi s uplatnením zníženej sadzby dane z pridanej hodnoty¹²⁾ vo výške minimálne 750.000 Eur bez príslušnej dane z pridanej hodnoty za 12 predchádzajúcich po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov má povinnosť overiť oprávnenosť vynaložených nákladov súvisiacich s výstavbou, rekonštrukciou, úpravou alebo modernizáciou bytového domu, uvedeného v projekte nájomného bývania schváleného agentúrou nezávislým audítorm⁵⁾. Špecifikáciu oprávnených vynaložených nákladov, ich formu, rozsah a periodicitu určí agentúra. Audítora vydá správu audítora o overení oprávnenosti vynaložených nákladov v súlade s medzinárodnými audítorskými štandardami.

§ 8

Záujemca a nájomca

- (1) Záujemca musí okrem iných kritérií ustanovených v tomto zákone a nariadení vlády spĺňať aj nasledovné kritériá na účely získania postavenia nájomcu
- záujemca nie je vedený v zozname daňových dlžníkov podľa osobitného predpisu,¹³⁾
 - záujemca nemá evidované nedoplatky na poistnom na sociálne poistenie podľa osobitného predpisu,¹⁴⁾
 - zdravotná poisťovňa neeviduje voči záujemcovi pohľadávky na poistnom, pohľadávky na preddavkoch na poistné alebo príslušenstvo týchto pohľadávok, ktoré vznikli podľa osobitného predpisu¹⁵⁾ a sú po lehote splatnosti a
 - záujemca nie je dlžníkom evidovaným v centrálnom registri exekúcií podľa osobitného predpisu.¹⁶⁾
- (2) Posúdenie splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu v súlade s týmto zákonom zabezpečí agentúra alebo ňou poverená právnická osoba v spolupráci so záujemcom na žiadosť investičného partnera alebo prenajímateľa pred uzatvorením nájomnej zmluvy podľa tohto zákona; na zmeny v plnení kritérií záujemcom počas platnosti nájomnej zmluvy podľa tohto zákona sa neprihliada.

- (3) Na účely overenia splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu v súlade s týmto zákonom je agentúra alebo ňou poverená právnická osoba oprávnená získavať údaje z informačných systémov verejnej správy podľa osobitného predpisu¹⁷⁾). Ak údaj alebo dokument, ktorým sa splnenie kritérií overuje, informačné systémy verejnej správy neevidujú alebo neposkytujú, preukazuje záujemca splnenie kritérií podľa odseku 1 potvrdením nie starším ako 30 dní.
- (4) Vláda ustanoví v nariadení vlády ďalšie kritériá, ktoré musí záujemca spĺňať a ktoré budú zohľadňovať najmä priority vlády ohľadom poskytnutia štátom podporovaného nájomného bývania
 - a) vybraným skupinám osôb, pre ktoré je získanie vlastného bývania nedostupné alebo ťažšie dostupné,
 - b) vybraným profesiám,
 - c) vybraným vekovým skupinám,
 - d) vybraným príjmovým skupinám a
 - e) vybraným skupinám v osobitnom sociálnom postavení.
- (5) Vláda ustanoví v nariadení vlády pravidlá pridelovania bytov záujemcom, ktorí splnili kritériá ustanovené v súlade s týmto zákonom pre postavenie nájomcu a to najmä s ohľadom na priority vlády uvedené v odseku 4.
- (6) Agentúra oznámi záujemcovi prostredníctvom registra záujemcov výsledok posúdenia splnenia kritérií na účely získania postavenia nájomcu.
- (7) Záujemca je oprávnený uzatvoriť nájomnú zmluvu podľa tohto zákona len v prípade, ak agentúra potvrdí záujemcovi splnenie kritérií na účely získania postavenia nájomcu.
- (8) Záujemca nadobúda postavenie nájomcu uzatvorením nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.“.

Poznámky pod čiarou k odkazom 11 až 17 znejú:

„¹¹⁾ Napríklad § 289 až 292 Obchodného zákonníka, § 115 a nasl., § 156 Obchodného zákonníka, zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka.

¹²⁾ § 27 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

¹³⁾ Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

¹⁴⁾ § 170 ods. 21 zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

¹⁵⁾ Zákon č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

¹⁶⁾ 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.

¹⁷⁾ § 1 ods. 1 a 4 zákona č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) v znení neskorších predpisov.

§ 25 ods. 5 zákona č. 580/2004 Z. z. v znení zákona č. 221/2019 Z. z.“.

17. V čl. I § 9 odseky 1 až 4 znejú:

„(1) Nájom bytu vzniká uzatvorením nájomnej zmluvy podľa tohto zákona, ktorou prenajímateľ prenecháva nájomcovi za nájomné byt do užívania, a to na dobu určitú alebo neurčitú, spravidla však na jeden rok, ak sa prenajímateľ a nájomca v nájomnej zmluve podľa tohto zákona nedohodnú inak. Nájom bytu možno na základe dohody zmluvných strán opakovane predĺžiť. Nájomná zmluva podľa tohto zákona uzatvorená na dobu dlhšiu ako päť rokov a to vrátane predĺženia doby jej trvania uzatvorením dodatku alebo novej

nájomnej zmluvy podľa tohto zákona sa mení uplynutím piatich rokov od jej uzatvorenia na nájomnú zmluvu podľa tohto zákona uzatvorenú na dobu neurčitú v prípade, ak nájomca počas prvých piatich rokov trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona nenaplnil žiadny z dôvodov pre jednostranné ukončenie trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona zo strany prenajímateľa. Prenajímateľ nie je povinný počas plynutia posledných piatich rokov trvania zmluvy o prevádzke bytového domu uzatvárať nájomné zmluvy podľa tohto zákona na byty v bytovom dome, na dobu neurčitú a ktorých doba trvania by uplynula po ukončení trvania zmluvy o prevádzke bytového domu.

- (2) Nájomca môže uzatvoriť nájomnú zmluvu podľa tohto zákona len na jeden byt.
- (3) Nájomná zmluva podľa tohto zákona musí mať písomnú formu a zmluvné strany si navzájom poskytnú najmenej jedno jej vyhotovenie.
- (4) Nájomná zmluva podľa tohto zákona musí obsahovať najmä
 - a) náležitosti uvedené v osobitnom predpise,¹⁸⁾
 - b) zoznam osôb, ktoré s nájomcom tvoria spoločnú domácnosť (ďalej len „členovia domácnosti“),
 - c) plnomocnenstvo nájomcu a členov domácnosti udelené prenajímateľovi za účelom hlásenia ich trvaného pobytu v byte podľa tohto zákona,
 - d) spôsob doručovania písomností medzi prenajímateľom a nájomcom a
 - e) vyhlásenie nájomcu, že si je vedomý skutočnosti, že nájomná zmluva sa uzatvára podľa tohto zákona.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 18 znie:
„¹⁸⁾ § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.“.

18. V čl. I § 10 odsek 1 znie:

„(1) Vláda ustanoví nariadením vlády maximálnu výšku nájomného bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a bez nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu; vláda môže ustanoviť odlišnú maximálnu výšku nájomného v závislosti od regiónov, projektov nájomného bývania a roku ich kolaudácie. Vláda ustanoví nariadením vlády pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného.“.

19. V čl. I § 10 ods. 2 sa slovo „Nájom“ nahrádza slovom „Nájomné“, za slovo „nariadením“ sa vkladá slovo „vlády“ a slová „o výšku inflácie za predchádzajúci kalendárny rok“ sa nahrádzajú slovami „o mieru inflácie dosiahnutú v predchádzajúcom kalendárnom roku potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky“.

20. V čl. I § 10 ods. 3 sa za slovo „zmluve“ vkladajú slová „podľa tohto zákona“ a slová „a príslušenstva“ sa vypúšťajú.

21. V čl. I § 11 odsek 1 znie:

„(1) Nájomca je povinný pred prvým dňom nájmu uhradiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške dohodnutej v nájomnej zmluve podľa tohto zákona, maximálne vo výške súčtu trojnásobku mesačného nájmu, trojnásobku mesačnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a trojnásobku nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu, ktorá slúži podľa podmienok nájomnej zmluvy podľa tohto zákona na zabezpečenie prípadných pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi najmä z dôvodu

- a) neplatenia nájomného, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo úhrad nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení

a spoločného príslušenstva bytového domu vrátane náhrady za užívanie bytu, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhrady nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu podľa § 15 ods. 3,

- b) spôsobenej škody na bytovom dome, byte, vrátane jeho príslušenstva a zariadenia alebo
- c) vzniku iných pohľadávok prenajímateľa súvisiacich s užívaním bytu.“.

22. V čl. I sa § 11 dopĺňa odsekom 4, ktorý znie:

„(4) Prenajímateľ je povinný použiť na úhradu svojich splatných pohľadávok voči nájomcovi vzniknutých na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona prednostne finančné prostriedky peňažnej zábezpeky pred finančnými prostriedkami garančného fondu.“.

23. V čl. I § 12 vrátane nadpisu znie:

„§ 12
Správa bytového domu

- (1) Správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu zabezpečuje prenajímateľ v súlade s osobitným predpisom.¹⁹⁾
- (2) Domový poriadok bytového domu schvaľuje prenajímateľ v súlade s osobitným predpisom.¹⁹⁾ Na záväznosť a spôsob zverejnenia domového poriadku sa vzťahuje osobitný predpis.¹⁹⁾
- (3) Nájomca je povinný podieľať sa na nákladoch za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu v rozsahu a podľa podmienok osobitného predpisu.¹⁹⁾“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 19 znie:

„¹⁹⁾ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

24. V čl. I § 13 úvodná veta znie: „Nájom bytu zaniká“. Súčasne sa zrušuje označenie odseku 1.

25. V čl. I § 13 písmená c) a d) znejú:

„c) písomnou výpoveďou jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v tomto zákone, v nájomnej zmluve podľa tohto zákona alebo v osobitnom predpise,¹⁸⁾

d) písomným odstúpením jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených v tomto zákone, v nájomnej zmluve podľa tohto zákona alebo v osobitnom predpise¹⁸⁾ alebo“.

26. V čl. I § 14 vrátane nadpisu znie:

„§ 14
Výpoveď nájmu bytu a odstúpenie

- (1) Prenajímateľ môže vypovedať nájom bytu
 - a) z dôvodov uvedených v osobitnom predpise,¹⁸⁾
 - b) ak nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhradu nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení

- a spoločného príslušenstva bytového domu za dlhší čas ako jeden mesiac, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu,
- c) ak nájomca alebo člen domácnosti, ktorý je občanom Slovenskej republiky, porušil povinnosť podľa § 17 ods. 3 alebo ods. 4,
 - d) ak nájomca alebo člen domácnosti hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z domového poriadku alebo
 - e) ak je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve podľa tohto zákona.
- (2) Prenajímateľ nie je oprávnený vypovedať nájom bytu bez uvedenia dôvodu, ak je nájomná zmluva podľa tohto zákona uzatvorená na dobu neurčitú.
- (3) Nájomca môže vypovedať nájom bytu
- a) z dôvodov uvedených v osobitnom predpise,¹⁸⁾
 - b) ak je daný iný dôvod výpovede dohodnutý v nájomnej zmluve podľa tohto zákona alebo
 - c) bez uvedenia dôvodu, ak je nájomná zmluva podľa tohto zákona uzatvorená na dobu neurčitú.
- (4) 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
- a) pätnásť dní v prípade výpovede prenajímateľa z dôvodu uvedeného v odseku 1 písm. b) tohto zákona alebo § 711 ods. 1 písm. c) Občianskeho zákonníka,
 - b) tri mesiace v prípade výpovede nájomcu bez uvedenia dôvodu,
 - c) jeden mesiac v prípade písomnej výpovede prenajímateľa alebo nájomcu z iných dôvodov.
- (5) Ak nájomca alebo člen domácnosti napriek písomnému upozorneniu opakovane porušuje povinnosti, ktorých porušenie by inak zakladalo právo prenajímateľa ukončiť nájomný pomer výpoveďou, je prenajímateľ od nájomnej zmluvy podľa tohto zákona oprávnený odstúpiť.
- (6) Nájomca je oprávnený od nájomnej zmluvy podľa tohto zákona odstúpiť, ak predmet nájmu nebol odovzdaný v stave spôsobilom na dohodnuté užívanie.
- (7) V prípade odstúpenia sa nájomná zmluva podľa tohto zákona zrušuje okamihom doručenia odstúpenia od nájomnej zmluvy podľa tohto zákona druhej zmluvnej strane.
- (8) Zánikom nájmu podľa tohto zákona nevzniká nájomcovi nárok na bytovú náhradu.²⁰⁾“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 20 znie:

„²⁰⁾ § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka.“.

27. V čl. I § 15 odseky 2 a 3 znejú:

- „(2) Ak nájomca byt neodovzdá prenajímateľovi v lehote do piatich kalendárnych dní odo dňa skončenia nájmu, je prenajímateľ oprávnený na účely zabezpečenia pohľadávok vzniknutých na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte, okrem vecí, ktoré sú vylúčené z exekúcie podľa osobitného predpisu¹⁶⁾. Prenajímateľ je oprávnený zadržať hnutelné veci nájomcu nachádzajúce sa v byte len vtedy, ak nespotrebovaná časť peňažnej zábezpeky nepostačuje na uspokojenie pohľadávok prenajímateľa vzniknutých na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.
- (3) V prípade ak nájomca je v omeškaní s vypratáním bytu je povinný platiť prenajímateľovi náhradu za užívanie bytu, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhradu nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu vo výške nájomného, výške úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a výške nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných

časť, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu platenej nájomcom pred skončením nájmu bytu. Vo vzťahu k náhrade za užívanie bytu a úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu sa primerane použije § 10. Vo vzťahu k náhrade nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu sa primerane použije § 12.“.

28. V čl. I sa § 15 dopĺňa odsekom 4, ktorý znie:

„(4) V prípade, ak nájomca je v omeškaní s vypratáním bytu a nájomca neplatí prenajímateľovi náhradu za užívanie bytu, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu, alebo úhradu nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu uhradí agentúra prenajímateľovi z garančného fondu náhradu za užívanie bytu, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomcom a úhradu nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu vo výške nájomného, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhrady nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu plateného nájomcom prenajímateľovi na základe nájomnej zmluvy podľa tohto zákona ku dňu skončenia nájmu a to maximálne po dobu šiestich mesiacov od času omeškania nájomcu s vypratáním bytu a platením náhrady za užívanie bytu, úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhrad nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu. Vo vzťahu k náhrade za užívanie bytu a úhrade za plnenia poskytované s užívaním bytu sa primerane použije § 10. Vo vzťahu k náhrade nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu sa primerane použije § 12. Povinnosť náhrady nie je dotknutá ani podaním žaloby o neplatnosť skončenia nájmu bytu. Ak prenajímateľ nebol v konaní o neplatnosť skončenia nájmu bytu úspešný, je prenajímateľ povinný vrátiť agentúre všetky finančné prostriedky prijaté prenajímateľom od agentúry z garančného fondu z dôvodu náhrady za užívanie bytu, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu nájomcom a úhrady nákladov za správu, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení a spoločného príslušenstva bytového domu a to najneskôr do jedného mesiaca od právoplatnosti rozhodnutia súdu v konaní o neplatnosť skončenia nájmu bytu.“.

29. V čl. I § 16 sa za slovo „zmluvy“ vkladajú slová „podľa tohto zákona“.

30. V čl. I nadpis § 17 znie: „Spoločné ustanovenia“.

31. V čl. I § 17 odseky 2 a 3 znejú:

„(2) Nájom podľa tohto zákona sa nespravuje ustanoveniami § 582 vo vzťahu k právu prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú bez uvedenia dôvodu, § 666 ods. 1, § 671, § 676, § 677 ods. 1 vo vzťahu k právu prenajímateľa vypovedať nájomnú zmluvu uzatvorenú na dobu neurčitú bez uvedenia dôvodu, § 677 ods. 2, § 680 ods. 3, § 685 ods. 1 druhá veta, § 685 ods. 2 a 3, § 687 ods. 3, § 696, § 700 ods. 3, § 703 ods. 2, § 704 ods. 2, § 705 ods. 2, § 706, § 707 ods. 2, § 709, § 710 ods. 2 druhá veta, § 710 ods. 3 a 4, § 711 ods. 1 písm. a) a d), § 711 ods. 3 až 6, § 712, § 712a, § 712c až § 714 a § 717 až 719 Občianskeho zákonníka, ak tento zákon neustanovuje inak.

(3) Občan Slovenskej republiky je povinný hlásiť na príslušnej ohlasovni pobytov trvalý pobyt v obci, v ktorej sa byt nachádza v prípade trvania alebo predĺženia trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona na dobu dlhšiu ako jeden rok. Povinnosť hlásiť vznik trvalého pobytu podľa osobitného predpisu²¹⁾ vzniká uplynutím jedného roku trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona. V prípade porušenia povinnosti nájomcom hlásiť trvalý pobyt je prenajímateľ oprávnený hlásiť vznik trvalého pobytu nájomcu a členov domácnosti na

príslušnej ohlasovni obce, v ktorej sa byt nachádza, v mene nájomcu a členov domácnosti spôsobom uvedeným v nájomnej zmluve podľa tohto zákona.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 21 znie:

„²¹⁾ Zákon č. 253/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov.“.

32. V čl. I sa § 17 dopĺňa odsekmi 4 a 5, ktoré znejú:

„(4) Občan Slovenskej republiky je povinný hlásiť na príslušnej ohlasovni pobytov v obci, v ktorej sa byt nachádza, skončenie trvalého pobytu až po ukončení trvania nájomnej zmluvy podľa tohto zákona.

(5) Týmto zákonom nie sú dotknuté ustanovenia osobitných predpisov v oblasti štátnej pomoci.²²⁾“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 22 znie:

„²²⁾ Čl. 107 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie.

Zákon č. 358/2015 Z. z. o úprave niektorých vzťahov v oblasti štátnej pomoci a minimálnej pomoci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o štátnej pomoci).“.

33. V čl. I § 18 vrátane nadpisu znie:

„§ 18

Obmedzenie nakladania s bytom, nebytovým priestorom a bytovým domom

- (1) Ak tento zákon neustanovuje inak nadobudnúť bytový dom alebo všetky byty v bytovom dome do vlastníctva je oprávnený len prenajímateľ.
- (2) Ak tento zákon neustanovuje inak
 - a) ak vlastníkom nebytového priestoru v bytovom dome je iná osoba ako prenajímateľ, nadobudnúť všetky byty v bytovom dome do vlastníctva je oprávnený len prenajímateľ,
 - b) nadobudnutie vlastníckeho práva k bytu je možné len so súčasným nadobudnutím vlastníckeho práva k všetkým zostávajúcim bytom v bytovom dome tým istým prenajímateľom a
 - c) nadobudnutie bytu v bytovom dome do vlastníctva sa zakazuje.
- (3) Investičný partner a prenajímateľ sú povinní zabezpečiť prevádzku bytového domu podľa podmienok uvedených v zákone počas doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu a to aj v prípade, ak trvanie investičnej zmluvy už skončilo. Ak tento zákon neustanovuje inak alebo ak sa agentúra a prenajímateľ pred uplynutím doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu nedohodnú inak, uplynutím doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu nie je prenajímateľ
 - a) povinný poskytovať byty v bytovom dome, ktorých je vlastníkom do nájmu na základe tohto zákona a
 - b) viazaný týmto zákonom vo vzťahu k bytovému domu a bytom, ktorých je vlastníkom a je oprávnený s bytovým domom a bytmi nakladať bez obmedzení, ktoré vyplývajú z tohto zákona.
- (4) Nájomné zmluvy uzatvorené v súlade s týmto zákonom uplynutím doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu zostávajú bezo zmien až do ich zániku.
- (5) Uplynutím doby trvania zmluvy o prevádzke bytového domu a neposkytnutím bytov v bytovom dome prenajímateľom nájomcom do nájmu podľa tohto zákona
 - a) zostáva prenajímateľ v právnom postavení prenajímateľa podľa tohto zákona len vo vzťahu k tým bytom, ku ktorým sú uzatvorené nájomné zmluvy podľa tohto zákona a

- b) sa ustanovenia tohto zákona nevzťahujú na byty v bytovom dome, ktoré nie sú poskytnuté do nájmu na základe tohto zákona.
- (6) Ak nie je v zákone uvedené inak, na ustanovenia tohto zákona sa nevzťahuje zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.“.

34. V čl. I sa za § 18 vkladá nový § 19, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 19

Informačný systém štátom podporovaného nájomného bývania

- (1) Informačný systém štátom podporovaného nájomného bývania pozostáva z
 - a) registra prenajímateľov a
 - b) registra záujemcov.
- (2) Register prenajímateľov je informačný systém agentúry o prenajímateľoch, ktorí uzatvorili zmluvu o prevádzke bytového domu a ktorého súčasťou sú najmä nasledovné údaje
 - a) identifikačné údaje prenajímateľa v rozsahu údajov zapísaných o prenajímateľovi v obchodnom registri,
 - b) identifikačné číslo dane z príjmov právnických osôb prenajímateľa,
 - c) identifikačné číslo dane z pridanej hodnoty prenajímateľa,
 - d) identifikačné údaje o jednom alebo všetkých bytových domoch alebo všetkých bytoch v jednom alebo všetkých bytových domoch, v rámci agentúrou schváleného projektu nájomného bývania, v rozsahu ich špecifikácie podľa právoplatného stavebného povolenia alebo právoplatného rozhodnutia o umiestnení stavby alebo architektonickej štúdie vypracovanej odborne spôsobilou osobou podľa osobitného predpisu,²³⁾ na nadobudnutie a prevádzku ktorého je prenajímateľ zaviazaný zmluvou o prevádzke bytového domu.
- (3) Register prenajímateľov zriaďuje a spravuje agentúra.
- (4) Údaje z registra prenajímateľov sú verejne prístupné.
- (5) Register záujemcov je informačný systém agentúry o osobných údajoch záujemcov, ktorí prejavujú nezáväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy podľa tohto zákona na byt v rámci štátom podporovaného nájomného bývania.
- (6) Register záujemcov zriaďuje a spravuje agentúra.
- (7) Agentúra ako prevádzkovateľ spracováva osobné údaje záujemcov v súlade s osobitným predpisom.²⁴⁾
- (8) Súhlas dotknutej osoby na spracúvanie, poskytovanie a sprístupňovanie údajov z registra záujemcov sa za podmienok ustanovených týmto zákonom a osobitným predpisom²⁴⁾ nevyžaduje.
- (9) Agentúra je oprávnená údaje z registra záujemcov poskytovať a sprístupniť na ich ďalšie spracovanie za podmienok ustanovených týmto zákonom výlučne nasledovným príjemcom
 - a) právnickej osobe, ktorá prejavila agentúre záujem o získanie postavenia investičného partnera a uzatvorenie investičnej zmluvy s agentúrou, investičnému partnerovi a prenajímateľovi a
 - b) právnickej osobe, poverenej agentúrou na hodnotenie splnenia kritérií záujemcami, ktoré sú určené na získanie postavenia nájomcu v súlade s týmto zákonom.“.

Doterajší § 19 sa primerane prečísluje.

Poznámky pod čiarou k odkazom 23 a 24 znejú:

„²³⁾ § 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.

²⁴⁾ Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“.

35. V čl. I § 19 ods. 1 sa slová „31. decembra 2021“ nahrádzajú slovami „31. decembra 2022“.

36. V čl. I § 19 odsek 2 znie:

„(2) Výška príspevku každého člena agentúry podľa odseku 1 na činnosť agentúry na rok 2022 je 333 000 Eur.“.

37. Za čl. I sa vkladajú nové články II a III, ktoré znejú:

„Čl. II

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení zákona č. 196/2000 Z. z., zákona č. 276/2001 Z. z., zákona č. 436/2002 Z. z., zákona č. 465/2002 Z. z., zákona č. 520/2003 Z. z., zákona č. 523/2004 Z. z., zákona č. 68/2005 Z. z., zákona č. 117/2006 Z. z., zákona č. 659/2007 Z. z., zákona č. 382/2008 Z. z., zákona č. 488/2009 Z. z., zákona č. 513/2009 Z. z., zákona č. 260/2011 Z. z., zákona č. 356/2013 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 112/2019 Z. z., zákona č. 198/2020 Z. z. a zákona č. 457/2021 Z. z. sa mení a dopĺňa takto:

1. V § 4a ods. 1 sa slová „§ 20 ods. 1 písm. a), b) a d) až f)“ nahrádzajú slovami „§ 20 ods. 1 písm. a), b), d) až f) a i)“.

2. V § 4a sa odsek 2 dopĺňa písmenom f), ktoré znie:

„f) ide o určenie maximálnej ceny nájmu bytov podľa osobitného predpisu.^{7c)}“

Poznámka pod čiarou k odkazu 7c znie:

„^{7c)} Zákon č./2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

3. V § 7 a § 11 ods. 1 sa slová „§ 20 ods. 1 písm. a), b) a d)“ nahrádzajú slovami „§ 20 ods. 1 písm. a), b), d) a i)“.

4. V § 20 sa odsek 1 dopĺňa písmenom i), ktoré znie:

„i) vláda Slovenskej republiky.“.

5. V § 20 sa za odsek 6 vkladá nový odsek 7, ktorý znie:

„(7) Vláda Slovenskej republiky vykonáva pôsobnosť podľa odseku 2 písm. b) až d) v oblasti maximálnych cien nájmu bytov podľa osobitného zákona.^{7c)}“.

Doterajšie odseky 7 a 8 sa označujú ako odseky 8 a 9.

6. V § 20 ods. 9 sa slová „v odsekoch 2 až 6“ nahrádzajú slovami „v odsekoch 2 až 7“.

Čl. III

Zákon č. 73/1998 Z. z. o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky a Železničnej polície v znení zákona č. 58/1999 Z. z., zákona č. 181/1999 Z. z., zákona č. 356/1999 Z. z., zákona č. 224/2000 Z. z., zákona č. 464/2000 Z. z., zákona č. 241/2001 Z. z., zákona č. 98/2002 Z. z., zákona č. 328/2002 Z. z., zákona č. 422/2002 Z. z., zákona č. 659/2002 Z. z., zákona č. 212/2003 Z. z., zákona č. 178/2004 Z. z., zákona č. 201/2004 Z. z., zákona č. 365/2004 Z. z., zákona č. 382/2004 Z. z., zákona 727/2004 Z. z., zákona č. 732/2004 Z. z., zákona č. 69/2005 Z. z., zákona č. 623/2005 Z. z., zákona č. 342/2007 Z. z., zákona č. 513/2007 Z. z., zákona č. 61/2008 Z. z., zákona č. 278/2008 Z. z., zákona č. 445/2008 Z. z., zákona č. 491/2008 Z. z., zákona č. 70/2009 Z. z., zákona č. 60/2010 Z. z., zákona č. 151/2010 Z. z., zákona č. 543/2010 Z. z., zákona č. 547/2010 Z. z., zákona č. 48/2011 Z. z., zákona č. 79/2012 Z. z., zákona č. 345/2012 Z. z., zákona č. 361/2012 Z. z., zákona č. 80/2013 Z. z., zákona č. 462/2013 Z. z., zákona č. 307/2014 Z. z., zákona č. 406/2015 Z. z., zákona č. 125/2015 Z. z., zákona č. 69/2018 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 6/2019 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z., zákona č. 73/2020 Z. z., zákona č. 423/2020 Z. z., zákona č. 76/2021 Z. z., zákona č. 310/2021 Z. z., zákona č. 412/2021 Z. z., zákona č. 453/2021 Z. z., zákona č. 478/2021 Z. z. a zákona č. 125/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

Za § 141c sa vkladá § 141d, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 141d
Príspevok na štátom podporované nájomné bývanie

Policajtovi môže byť poskytnutý príspevok na štátom podporované nájomné bývanie v rozsahu a za podmienok ustanovených osobitným predpisom.^{32d)}“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 32d znie:
„^{32d)} § 152c Zákonníka práce.“.

Doterajšie články II až IX sa primerane prečísľujú.

Nový článok III nadobúda účinnosť 1. januára 2023, čo sa premietne do článku o účinnosti pri spracúvaní čistopisu schváleného zákona.

38. Pôvodný článok II znie:

„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., zákona č. 441/2001 Z. z., zákona č. 660/2002 Z. z., zákona č. 174/2004 Z. z., zákona č. 215/2004 Z. z., zákona č. 454/2004 Z. z., zákona č. 523/2004 Z. z., zákona č. 224/2006 Z. z., zákona č. 335/2007 Z. z., zákona č. 216/2008 Z. z., zákona č. 49/2012 Z. z., zákona č. 190/2013 Z. z., zákona č. 335/2014 Z. z., zákona č. 125/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 254/2016 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 211/2019 Z. z., zákona č. 234/2019 Z. z., zákona č. 395/2019 Z. z., zákona č. 310/2021 Z. z. a zákona č. 101/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

§ 7 sa dopĺňa odsekom 5, ktorý znie:

„(5) Ohlasovňa oznamuje Agentúre štátom podporovaného nájomného bývania^{5aa}) na jej žiadosť dátum začiatku, skončenia a zrušenia trvalého pobytu občana v obci v bytoch štátom podporovaného nájomného bývania.“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 5aa:

„^{5aa}) Zákon č./2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“.

39. V pôvodnom čl. III § 152c odseky 1 a 2 znejú:

„(1) Zamestnávateľ môže poskytnúť zamestnancovi, ktorý je nájomcom bytu štátom podporovaného nájomného bývania na základe 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 v pracovno-právnom vzťahu so zamestnávateľom k poslednému dňu kalendárneho mesiaca, za ktorý sa príspevok poskytuje. U zamestnanca, ktorý má dohodnutý pracovný pomer na kratší pracovný čas podľa § 49, sa suma príspevku na štátom podporované nájomné bývanie za kalendárny mesiac podľa prvej vety zníži v pomere zodpovedajúcom kratšiemu pracovnému času. U zamestnanca, s ktorým zamestnávateľ uzatvoril pracovný pomer v priebehu kalendárneho mesiaca, sa suma príspevku na štátom podporované nájomné bývanie podľa prvej vety zníži v pomere zodpovedajúcom počtu kalendárnych dní od začatia pracovného pomeru k poslednému dňu kalendárneho mesiaca a počtu kalendárnych dní v danom mesiaci. Príspevok na štátom podporované nájomné bývanie sa zaokrúhľuje na najbližší eurocent nahor.

(2) Ak má súčasne zamestnanec uzatvorený pracovný pomer s viacerými zamestnávateľmi, zamestnanec si môže za kalendárny mesiac požiadať o príspevok na štátom podporované nájomné bývanie len u jedného zamestnávateľa.“.

40. V pôvodnom čl. III sa § 152c dopĺňa odsekom 5, ktorý znie:

„(5) Príspevok na štátom podporované nájomné bývanie je splatný najneskôr posledný deň mesiaca nasledujúcom po mesiaci, za ktorý sa príspevok poskytuje.“.

41. Pôvodný článok III nadobúda účinnosť 1. januára 2023, čo sa premietne do článku o účinnosti pri spracúvaní čistopisu schváleného zákona.

42. Za pôvodný čl. III sa vkladá nový článok IV, ktorý znie:

„Čl. IV

Zákon č. 315/2001 Z. z. o Hasičskom a záchrannom zbore v znení zákona č. 438/2002 Z. z., zákona č. 666/2002 Z. z., zákona č. 424/2003 Z. z., zákona č. 451/2003 Z. z., zákona č. 462/2003 Z. z., zákona č. 180/2004 Z. z., zákona č. 215/2004 Z. z., zákona č. 365/2004 Z. z., zákona č. 382/2004 Z. z., zákona č. 447/2004 Z. z., zákona č. 729/2004 Z. z., zákona č. 254/2005 Z. z., zákona č. 561/2005 Z. z., zákona č. 404/2006 Z. z., zákona č. 256/2007 Z. z., zákona č. 327/2007 Z. z., zákona č. 330/2007 Z. z., zákona č. 519/2007 Z. z., zákona č. 614/2007 Z. z., zákona č. 445/2008 Z. z., zákona č. 591/2008 Z. z., zákona č. 82/2009 Z. z., zákona č. 199/2009 Z. z., zákona č. 602/2009 Z. z., zákona č. 151/2010 Z. z., zákona č. 543/2010 Z. z., zákona č. 48/2011 Z. z., zákona č. 400/2011 Z. z., zákona č. 345/2012 Z. z., zákona č. 438/2002 Z. z., zákona č. 80/2013 Z. z., zákona č. 190/2013 Z. z., zákona č. 37/2014 Z. z., zákona č. 307/2014 Z. z., zákona č. 129/2015 Z. z., zákona č. 375/2015 Z. z., zákona č. 125/2016 Z. z., zákona č. 177/2018 Z. z., zákona č. 347/2018 Z. z., zákona č. 319/2019 Z. z.,

zákona č. 466/2019 Z. z., zákona č. 73/2020 Z. z., zákona č. 76/2021 Z. z., zákona č. 310/2021 Z. z., zákona č. 412/2021 Z. z., zákona č. 125/2022 Z. z. a zákona č. 127/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

V § 193 sa za slová „§ 152b,“ vkladajú slová „§ 152c,“.

Doterajšie články IV až IX sa primerane prečísľujú.

Nový článok IV nadobúda účinnosť 1. januára 2023, čo sa premietne do článku o účinnosti pri spracúvaní čistopisu schváleného zákona.

43. Pôvodný článok IV znie:

„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 Z. z., zákona č. 30/2019 Z. z., zákona č. 134/2020 Z. z., zákona č. 72/2021 Z. z., zákona č. 187/2021 Z. z., zákona č. 368/2021 Z. z., zákona č. 395/2021 Z. z., zákona č. 55/2022 Z. z. a zákona č. 137/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

V § 24 ods. 12 sa za číslo „11“ vkladajú slová „a založenie Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania“.

44. V pôvodnom čl. V bod 1 znie:

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

„p) suma príspevku poskytnutého zamestnancovi zamestnávateľom na štátom podporované nájomné bývanie podľa § 152c Zákonníka práce; ak zamestnávateľ súčasne poskytol zamestnancovi nepeňažné plnenie podľa písmena n) alebo došlo k zámene zdaniteľnej mzdy zamestnanca s príspevkom podľa § 152c Zákonníka práce, suma príspevku podľa tohto písmena sa nepovažuje za oslobodený príjem.“.

45. V pôvodnom čl. V sa vypúšťajú body 2 a 3.

Doterajšie body 4 až 7 sa primerane prečísľujú.

46. V pôvodnom čl. V bode 4 sa slová „písm. c) dopĺňa bodom 9“ nahrádzajú slovami „sa písmeno c) dopĺňa deviatym bodom“ a slová „v súvislosti s realizáciou podnikovej sociálnej politiky“ nahrádzajú slovami „v súvislosti s realizáciou sociálnej politiky zamestnávateľa“.

47. V pôvodnom čl. V bod 5 znie

„5. § 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 bývania^{129b)}. Dobu odpisovania nemožno meniť po celú dobu odpisovania. 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. h) zákona č. .../2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

^{129a)} § 43a zákona č. 50/1976 Zb. v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Štatistického úradu Slovenskej republiky č. 323/2010 Z. z., ktorou sa vydáva Štatistická klasifikácia stavieb.

^{129b)} § 2 písm. a) zákona č. .../2022 Z. z.“.

48. V pôvodnom čl. V sa vypúšťa bod 6.

Doterajší bod 7 sa primerane prečísluje.

49. V pôvodnom čl. V bod 7 znie:

„7. Za § 52zzm sa vkladá § 52zzn, ktorý vrátane nadpisu znie:

„§ 52zzn

Prechodné ustanovenie účinné od 1. januára 2023

Ustanovenie § 26 ods. 13 sa prvýkrát použije za zdaňovacie obdobie, ktoré sa začína najskôr 1. januára 2023. Zmena doby odpisovania sa uplatní aj na majetok, ktorý daňovník odpisoval podľa tohto zákona v znení účinnom do 31. decembra 2022, pričom už uplatnené odpisy sa spätne neupravujú.“.

50. Pôvodný článok V nadobúda účinnosť 1. januára 2023, čo sa premietne do článku o účinnosti pri spracúvaní čistopisu schváleného zákona.

51. Pôvodný článok VI znie:

„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., zákona č. 344/2020 Z. z., zákona č. 186/2021 Z. z., zákona č. 346/2021 Z. z. a zákona č. 408/2021 Z. z. sa dopĺňa takto:

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

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

- a) dodanie stavby alebo časti 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^{6ai}) štátom podporovaného nájomného bývania, v ktorej je táto stavba špecifikovaná, okrem dodania nebytových priestorov určených na predaj tovaru a poskytovanie služieb a dodania apartmánu v bytovom dome.
- b) obnovu a prestavbu stavby alebo časti stavby vrátane stavebných a montážnych prác na stavbe, ktorá spĺňa podmienky stavby štátom podporovaného nájomného bývania a prijímateľom plnenia je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania, ktorý má uzatvorenú zmluvu o prevádzke bytového domu štátom podporovaného nájomného bývania, v ktorej je táto stavba špecifikovaná okrem obnovy a prestavby stavieb vrátane stavebných a montážnych prác, ktoré sa vzťahujú na nebytové priestory určených na predaj tovaru a poskytovanie služieb a apartmány v bytovom dome.“

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

^{6ag}) § 2 písm. b) zákona č. .../2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

^{6ah}) § 2 písm. h) zákona č. .../2022 Z. z.

^{6ai}) § 2 písm. k) zákona č. .../2022 Z. z.“.

Pôvodný článok VI nadobúda účinnosť 1. januára 2023, čo sa premietne do článku o účinnosti pri spracúvaní čistopisu schváleného zákona.

52. Pôvodný článok VIII nadobúda účinnosť 1. januára 2023, čo sa premietne do článku o účinnosti pri spracúvaní čistopisu schváleného zákona.

53. Pôvodný článok VII sa vypúšťa.

Doterajšie články VIII a IX sa primerane prečíslujú.

54. V pôvodnom článku IX sa slová „1. októbra 2021“ nahrádzajú slovami „1. júla 2022“.

Odôvodnenie:

Navrhované zmeny v tomto pozmeňujúcom a doplňujúcom návrhu sú výsledkom pripomienok vznesených účastníkmi medzirezortného pripomienkového konania a záverov následných rozporových konaní, ako aj zohľadnením zmien, ktoré nastali v právnom poriadku od podania pôvodného návrhu zákona.

K bodu 1

Vzhľadom na ďalšie zmeny v tomto pozmeňujúcom a doplňujúcom návrhu sa primerane tiež mení názov návrhu zákona.

K bodom 2 až 36

V čl. I súvisia viaceré navrhované zmeny s potrebou terminologicky zjednotiť názvoslovie používané v návrhu zákona, ako aj s prevzatím právnej terminológie z iných, už existujúcich právnych predpisov.

Navrhovanými zmenami v § 2 sa má okrem iného tiež zabezpečiť:

- *taxatívna špecifikácia spôsobov obstarávania bytov a bytových domov prenajímateľmi na účely poskytovania bytov do štátom podporovaného nájomného bývania,*
- *rozšírenie možností nadobúdania bytových domov alebo bytov aj prostredníctvom nadobudnutia podielu v obchodnej spoločnosti, ktorá je vlastníkom týchto bytových domov alebo bytov, ak táto obchodná spoločnosť nadobudne právne postavenie prenajímateľa podľa zákona,*
- *navýšenie užívania – schopnej výmery bytov vstupujúcich do štátom podporovaného nájomného bývania, keď do ich výmery stanovenej zákonom (najmenej 27 m² a najviac 90 m²) nevstupuje plocha terás, lodží a balkónov (pôvodný návrh predpokladal, že plocha terás, lodží a balkónov je súčasťou výmery bytov stanovenej zákonom (najmenej 27 m² a najviac 90 m²)),*
- *stanovenie minimálneho počtu 20 bytov na projekt nájomného bývania (pôvodný návrh predpokladal minimálny počet 20 bytov na bytový dom),*
- *vytvorenie možnosti prevodu podielu v obchodnej spoločnosti prenajímateľa aj kedykoľvek počas trvania investičnej zmluvy z investičného partnera aj na akúkoľvek inú právnickú osobu, ktorá súčasne prevezme záväzky investičného partnera z investičnej zmluvy ohľadom prevádzky dotknutého bytového domu alebo bytov,*
- *obmedzenie subjektov, ktoré sú oprávnené (mimo kritérií určených zákonom) určovať kritériá pre získanie postavenia nájomcu, a to výlučne na vládu Slovenskej republiky (pôvodný návrh predpokladal aj právo Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania určovať kritériá pre získanie postavenia nájomcu),*
- *vytvorenie nového pojmu „záujemca“ pre pomenovanie statusu fyzickej osoby, ktorá prejavila záujem o získanie postavenia nájomcu a uzavretie nájomnej zmluvy postupom určeným v zákone.*

Ohľadom § 3 sa navrhujú niektoré zmeny v súvislosti s Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania (agentúra), napríklad spresnenie jej právomocí a ich zosúladenie s právomocami vlády pre oblasť štátom podporovaného nájomného bývania, špecifikácia základného právneho postavenia zakladajúcich členov a investičných partnerov v agentúre ohľadom rozhodovacej činnosti agentúry a konania agentúry, ako aj vymedzenie rozsahu osobných údajov, ktoré bude agentúra spracovávať vo vzťahu k zriadeniu a prevádzkovaniu registra nájomcov.

V súvislosti s § 4 sa navrhuje spresnenie štruktúry príjmov a výdavkov agentúry.

Podstata zmien v navrhovanom novom znení § 5 spočíva v spresnení účelu vytvorenia a použitia garančného fondu, stanovení maximálnej výšky príspevku agentúry do garančného

fondy a mechanizmu jeho postupnej tvorby z príspevkov agentúry a vo vytvorení možnosti pre agentúru individuálnym spôsobom vo vzťahu ku každému investičnému partnerovi stanoví v investičnej zmluve povinnosť platiť príspevky do garančného fondu a aj samotnú výšku týchto príspevkov.

Zmenami v § 6 ods. 2 a 3 sa má spresniť spôsob prechodu majetku, práv povinností, pohľadávok a záväzkov agentúry na Slovenskú republiku a Úrad vlády SR v prípade zrušenia agentúry.

Spresnenie štruktúry právnych vzťahov medzi subjektami štátom podporovaného nájomného bývanie je jeden zo sledovaných zámerov navrhovaných zmien v § 7. Okrem toho sa nimi sleduje najmä vytvorenie pravidiel registrácie obchodnej spoločnosti do registra prenajímateľov v prípade, ak výstavbu alebo kúpu bytového domu alebo bytov zabezpečuje obchodná spoločnosť, ktorej vlastníkom nie je investičný partner; výslovné klasifikovanie uzatvorenia investičnej zmluvy (vrátane jej zmeny alebo ukončenia) bez súhlasu vlády ako dôvod neplatnosti takto uzatvorenej, zmenenej alebo ukončenej investičnej zmluvy; vylúčenie práva nájomcu ukončiť trvanie nájomnej zmluvy v prípade zmeny vlastníka bytu (zmeny prenajímateľa) s cieľom vylúčenia právnej neistoty pri budúcich zmenách vlastníkov bytov štátom podporovaného nájomného bývanie; doplnenie povinnosti auditu subjektu, ktorý dodáva tovary a služby prenajímateľovi s uplatnením zníženej sadzby dane z pridanej hodnoty vo výške minimálne 750.000 Eur bez DPH za 12 predchádzajúcich mesiacov a ktoré súvisia s výstavbou, rekonštrukciou, úpravou alebo modernizáciou bytového domu; doplnenie podmienok, splnením ktorých sa obchodná spoločnosť, ktorá nadobudne do vlastníctva bytový dom alebo byty, kvalifikuje do právneho postavenia prenajímateľa.

Spresnenie postavenia nájomcu a jeho rozlíšenie od postavenia záujemcu je hlavným predmetom zmien v § 8. Takisto sa tu navrhuje identifikovať priority štátu, s ohľadom na ktoré bude štát určovať ďalšie kritériá, na splnenie ktorých budú zaviazaní záujemcovia, ako predpokladu pre získanie postavenia nájomcu a uzavretia nájomnej zmluvy, a zriadiť oprávnenia pre vládu stanoví pravidlá pridelovania bytov záujemcom s ohľadom na priority štátu (v oblasti sociálnej politiky štátu).

V § 9 sa navrhuje úprava nájomnej zmluvy na účely tohto návrhu zákona, pričom sa jej právna úprava podriaďuje príslušnej právnej úprave v Občianskom zákonníku, navrhuje sa vytvorenie mechanizmu zmeny doby trvania nájomnej zmluvy na dobu neurčitú v prípade splnenia v zákone stanovených podmienok a to s cieľom ochrany nájomcov, ktorí majú záujem o doživotné užívanie bytu na základe nájomnej zmluvy, ako aj doplnenie ďalších povinných náležitostí nájomnej zmluvy nad rámec právnej úpravy v Občianskom zákonníku s cieľom právne postihnúť špecifiká užívania bytov na základe nájomných zmlúv v štátom podporovanom nájomnom bývaní.

Ohľadom § 10 sa navrhuje spresnenie právomoci vlády ustanoviť maximálnu výšku nájomného, ktorého súčasťou nebudú náklady na správu, údržbu a opravy bytového domu a ani náklady na spotrebované energie v byte. Taktiež sa navrhuje spresnenie právomoci vlády ustanoviť odlišné nájomné pre rôzne projekty nájomného bývanie a odlišný čas kolaudácie projektov nájomného bývanie, ako aj spresnenie mechanizmu ročného zvyšovania nájomného s ohľadom na mieru medziročnej inflácie potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.

Navrhovanými zmenami ustanovení § 11 sa spresňuje štruktúra a účel peňažnej zábezpeky. Taktiež sa navrhuje ustanovenie povinnosti použiť na úhradu pohľadávok prenajímateľa voči nájomcovi prednostne finančné prostriedky peňažnej zábezpeky pred finančnými prostriedkami garančného fondu.

Zmenami v § 12 sa zosúladzuje problematika správy bytového domu so zákonom Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z.

V § 13 sa navrhuje spresnenie dôvodov na ukončenie trvania nájomnej zmluvy odstúpením alebo výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán nájomnej zmluvy.

Navrhovanými zmenami v § 14 sa sleduje spresnenie výpovedných dôvodov nájomnej zmluvy medzi prenajímateľom a nájomcom, ako aj vylúčenie práva výpovede nájomnej zmluvy uzavretej na dobu neurčitú zo strany prenajímateľa bez uvedenia dôvodu.

Ohľadom § 15 sa navrhuje ustanovenie povinnosti nájomcu uhradiť prenajímateľovi náhradu za užívanie bytu, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhradu nákladov na správu, údržbu a opravy bytového domu aj po ukončení trvania nájomnej zmluvy, pokiaľ nájomca byt nevypratal a tento nájomca užíva byt aj po ukončení trvania nájomnej zmluvy, a tiež ustanovenie regresného nároku agentúry voči prenajímateľovi, pokiaľ agentúra poskytla prenajímateľovi finančné prostriedky z garančného fondu, na ktoré prenajímateľ nemal nárok z dôvodu, že súd určil, že výpoveď prenajímateľa alebo odstúpenie prenajímateľa od nájomnej zmluvy je neplatné.

V § 17 sa navrhuje prehodnotenie rozsahu ustanovení Občianskeho zákonníka, ktoré sa nevzťahujú na nájom bytu v rámci štátom podporovaného nájomného bývania, vytvorenie mechanizmu hlásenia vzniku a zániku trvalého pobytu v byte štátom podporovaného nájomného bývania a tiež doplnenie ustanovenia, ktoré vymedzuje právne predpisy v oblasti štátnej pomoci na samostatnú aplikáciu popri ustanoveniach tohto zákona.

Vytvorenie možnosti prevodu bytových domov a bytov prenajímateľom na tretie osoby po uplynutí trvania zmluvy o prevádzke bytového domu, avšak s povinnosťou prenajímateľa zachovať nájom bytov v štátom podporovanom nájomnom bývaní v tých prípadoch, kedy nájomná zmluva nájomcovi ešte stále trvá, sa navrhuje v novom znení § 18.

V § 19 sa navrhuje vytvorenie nových inštitútov registra prenajímateľov bytov štátom podporovaného nájomného bývania a registra záujemcov o byty štátom podporovaného nájomného bývania, ich zriadenie, obsah a správu a vymedzenie rozsahu osobných údajov spracovávaných o záujemcoch a nakladanie s takýmito osobnými údajmi.

K bodu 37

Novým čl. II sa navrhuje ustanovenie vlády ako cenového orgánu v oblasti určovania maximálnej výšky nájomného.

Novým čl. III sa sleduje rozšírenie okruhu fyzických osôb oprávnených na príspevok na štátom podporované nájomné bývanie o príslušníkov policajného zboru SR.

K bodu 38

V pôvodnom čl. II sa navrhuje zriadenie informačnej povinnosti ohlasovní voči agentúre o dátume začiatku, skončenia a zrušenia trvalého pobytu občanov SR v bytoch štátom podporovaného nájomného bývania.

K bodom 39 až 40

Zmenami v pôvodnom čl. III sa má precizovať povinnosť krátiť príspevok za predpokladu, že zamestnanec vstúpi do pracovného pomeru so zamestnávateľom v priebehu mesiaca, upraviť splatnosť tohto príspevku, ako aj riešiť situáciu, ak má zamestnanec pracovný pomer u viacerých zamestnávateľov.

K bodu 41

Zmena týkajúca sa účinnosti pôvodného čl. III, ktorá súvisí s § 5a zákona č. 400/2015 Z. z., podľa ktorého majú mať účinnosť navrhnutú na 1. január so zohľadnením primeranej legisvakancie.

K bodu 42

V novom čl. IV sa navrhuje rozšírenie okruhu fyzických osôb oprávnených na príspevok na štátom podporované nájomné bývanie o príslušníkov hasičského a záchranného zboru.

K bodu 43

Zmena v pôvodnom čl. IV zohľadňuje novelizáciu zákonom č. 137/2022 Z. z.

K bodom 44 až 49

Navrhované zmeny v pôvodnom čl. V sa týkajú legislatívno-technických úprav, ako aj predchádzania kumulácie rôznych typov príspevkov od zamestnávateľa na bývanie.

K bodu 50

Zmena týkajúca sa účinnosti pôvodného čl. V, ktorá súvisí s § 5a zákona č. 400/2015 Z. z., podľa ktorého majú mať účinnosť navrhnutú na 1. január so zohľadnením primeranej legisvakancie.

K bodu 51

V pôvodnom čl. VI sa navrhuje vypustenie pôvodne navrhovaného korekčného mechanizmu vzhľadom na smernicu 2006/112/ES o spoločnom systéme DPH.

K bodu 52

Zmena týkajúca sa účinnosti pôvodného čl. VIII, ktorá súvisí s § 5a zákona č. 400/2015 Z. z., podľa ktorého majú mať účinnosť navrhnutú na 1. január so zohľadnením primeranej legisvakancie.

K bodu 53

Vypustenie pôvodného čl. VII.


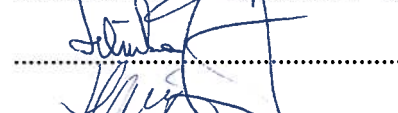
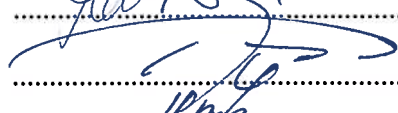
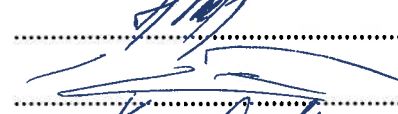

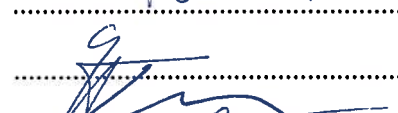


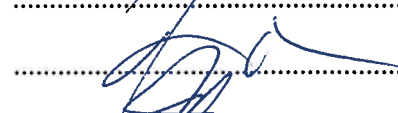
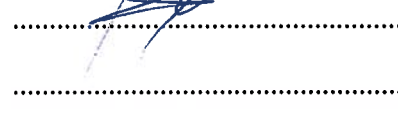
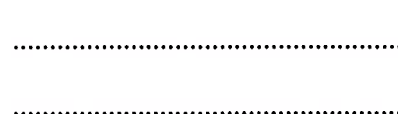




K bodu 54

Zmena dátumu účinnosti v pôvodnom čl. IX zohľadňuje predpokladanú dĺžku legislatívneho procesu.

POZMEŇUJÚCI A DOPLŇUJÚCI NÁVRH

poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Miloša SVRČEKA

k návrhu poslanca Národnej rady Slovenskej republiky Miloša SVRČEKA na vydanie zákona o podpore štátneho nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov (tlač 619)

Meno a priezvisko	Podpis
1. MILOŠ SVRČEK	
2. JOZEF HLILKA	
3. EVA HUDECOVÁ	
4. Martina Bougrič	
5. Petra Hajálová	
6. IGOR KAŠPER	
7. PETRA KAVODRHOVÁ	
8. ADRIANA ČOLINSKÁ	
9. LUDOVIT ČAGA	
10. ĽUBOŠ LAMJEK	
11. ZUZANA ŠEROVÁ	
12. Blanka PETER	
13. JORDAN KARALUTA	
14. JOZEF LUKAČ	
15. PETER ČOLINSKÝ	
16.
17.
18.