

**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) a c) 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“).“.

**3. V čl. I § 1 sa vypúšťa písmeno d).**

**4. 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 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 do vlastníctva výstavbou,
  2. prenajímateľ nadobudol bytové domy do vlastníctva kúpou alebo
  3. investičný partner sa stal spoločníkom právnickej osoby, ktorá nadobudla bytové domy do vlastníctva výstavbou alebo kúpou a táto právnická osoba získala právne postavenie prenajímateľa,
- b) bytový dom je budova,<sup>1)</sup>
1. ktorú prenajímateľ nadobudol alebo nadobudne do vlastníctva v súlade s projektom nájomného bývania schváleným 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 trvalé bývanie,
  4. v ktorej sú všetky byty určené na užívanie výlučne nájomcami na základe nájomných zmlúv podľa tohto zákona a
  5. 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 m<sup>2</sup> a najviac 90 m<sup>2</sup>,
  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 bytu<sup>2)</sup> bez plochy terás, lodží a balkónov,
- e) projekt nájomného bývania je individualizovaný zámer investičného partnera nadobudnúť jeden alebo viaceré bytové domy do vlastníctva prenajímateľa, prostredníctvom ktorého bude zabezpečená prevádzka jedného alebo viacerých bytových domov spôsobom ustanoveným v tomto zákone, ktorý investičný partner pred jeho realizáciou predkladá agentúre na schválenie; projekt nájomného bývania musí vždy zahŕňať bytový dom alebo bytové domy s aspoň 20 bytmi,
- f) 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,
- g) prenajímateľ je právnická osoba so sídlom v Slovenskej republike,
1. ktorej účtovné závierky sú overované štatutárnym auditom podľa osobitného predpisu,<sup>3)</sup>
  2. na podnikaní ktorej sa ako spoločník alebo akcionár (ďalej len „spoločník“) 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 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“) na byt v bytovom dome, ktorého vlastníkom je alebo bude postupom uvedeným v osobitnom predpise,<sup>4)</sup>
  3. ktorá je oprávnená na podnikanie v oblasti prenájmu bytov a nebytových priestorov a
  4. ktorá uzatvorila s investičným partnerom zmluvu o prevádzke bytového domu vo vzťahu k jednému alebo viacerým bytovým domom podľa agentúrou schváleného projektu nájomného bývania,
- h) nájomca je fyzická osoba, ktorá dovŕšila vek 18 rokov s trvalým, prechodným alebo iným pobytom podľa osobitného predpisu<sup>5)</sup> na území Slovenskej republiky spĺňajúca súčasne ďalšie kritériá ustanovené týmto zákonom a nariadením vlády a ktorá uzatvorila s prenajímateľom nájomnú zmluvu podľa tohto zákona,
- i) investičná zmluva je písomná zmluva uzatvorená medzi agentúrou a investičným partnerom podľa osobitného predpisu<sup>6)</sup> na dobu nie kratšiu ako 25 rokov schválená vládou, najmä na účely úpravy záväzkov investičného partnera týkajúcich sa výstavby alebo iného nadobudnutia jedného alebo viacerých bytových domov podľa tohto zákona prostredníctvom prenajímateľa alebo viacerých prenajímateľov a následného zabezpečenia prevádzky jedného alebo viacerých bytových domov podľa tohto zákona; trvanie investičnej zmluvy môže byť predĺžené, a to aj opakovane,

- j) 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 predpisu<sup>6)</sup> na dobu nie kratšiu ako 25 rokov na základe a v súlade s investičnou zmluvou, najmä na účely úpravy podmienok týkajúcich sa výstavby alebo iného nadobudnutia jedného alebo viacerých bytových domov a následnej prevádzky jedného alebo viacerých bytových domov 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, a to aj opakovane,
- k) 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“); 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,
- l) 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 6 znejú:

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

<sup>2)</sup> § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

<sup>3)</sup> 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.

<sup>4)</sup> Napríklad § 115 a nasl., § 156, § 289 až 292 Obchodného zákonníka.

<sup>5)</sup> Napríklad zákon č. 253/1998 Z. z. o hlásení pobytu občanov Slovenskej republiky a registri 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.

<sup>6)</sup> § 269 ods. 2 Obchodného zákonníka.“

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

**6. 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 na nadobudnutie 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 a vykonáva správu registra záujemcov,
- o) zriaďuje a vykonáva správu registra prenajímateľov bytov štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „register prenajímateľov“),
- p) navrhuje vláde pravidlá pridelovania bytov záujemcom, ktorí splnili kritériá pre postavenie nájomcu.“.

**7.** V čl. I § 3 ods. 2 prvá veta znie:

„Založenie agentúry zabezpečí Úrad vlády Slovenskej republiky (ďalej len „úrad vlády“) a Ministerstvo financií Slovenskej republiky.“.

**8.** V čl. I § 3 odseky 4 až 6 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 majú výlučne zakladatelia agentúry. Právo zastúpenia v štatutárnom orgáne agentúry majú výlučne zakladatelia agentúry; každého člena zakladateľa zastupuje v štatutárnom orgáne jeden člen. Rozhodnutia orgánov agentúry musia byť prijaté súhlasom všetkých jeho členov s hlasovacím právom.

(6) Člen agentúry nezodpovedá za záväzky agentúry svojím majetkom.“.

**9.** 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.“.

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

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

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

„e) dary a iné príjmy.“.

**12.** V čl. I § 4 odsek 2 znie:

„(2) Výdavky agentúry tvoria najmä náklady na činnosť agentúry podľa tohto zákona.“.

**13.** V čl. I sa vypúšťa § 5 vrátane nadpisu.

Doterajšie § 6 až 19 sa primerane prečísľujú vrátane vnútorných odkazov v predmetných ustanoveniach.

**14.** 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.“

15. 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 predpisu<sup>4)</sup> 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 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 pridelovania 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 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.<sup>7)</sup> 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 až na základe agentúrou schváleného projektu nájomného bývania a uzatvorenej zmluvy o prevádzke bytového domu; ustanovenia osobitných predpisov nie sú týmto dotknuté.<sup>7)</sup>
- (7) Prenajímateľ je povinný informovať zhotoviteľa bytového domu, predávajúceho bytového domu 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 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 investičný partner nadobudne podiel

- v obchodnej spoločnosti, ktorá nadobudne postupom uvedeným v tomto zákone postavenie prenajímateľa a ktorá vlastní alebo bude vlastníť bytový dom, do svojho vlastníctva podľa osobitných predpisov.<sup>7)</sup>
- (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, vstupuje nadobúdateľ bytového domu 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
- a) agentúra schváli na návrh investičného partnera projekt nájomného bývania vo vzťahu k bytovému domu, ktorého vlastníkom je alebo bude táto obchodná spoločnosť,
  - b) investičný partner uzatvoril s treťou fyzickou alebo právnickou osobou, ako predávajúcim, zmluvu uvedenú v odseku 3 písm. b),
  - c) investičný partner a táto obchodná spoločnosť uzatvorili zmluvu o prevádzke bytového domu a
  - d) 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 hodnoty<sup>8)</sup> 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 audítorm<sup>3)</sup>. Špecifikáciu oprávnených vynaložených nákladov, ich formu, rozsah a periodicitu určí agentúra. Audítorm 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
- a) záujemca nie je vedený v zozname daňových dlžníkov podľa osobitného predpisu,<sup>9)</sup>
  - b) záujemca nemá evidované nedoplatky na poistnom na sociálne poistenie podľa osobitného predpisu,<sup>10)</sup>
  - c) zdravotná poisťovňa neeviduje voči záujemcovi pohľadávky na poistnom, pohľadávky na preddavkoch na poistné alebo príslušenstvo týchto pohľadávok, ktoré vznikli podľa osobitného predpisu<sup>11)</sup> a sú po lehote splatnosti a
  - d) záujemca nie je dlžníkom evidovaným v centrálnom registri exekúcií podľa osobitného predpisu.<sup>12)</sup>

- (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 predpisu<sup>13)</sup>. Ak údaj alebo dokument, ktorým sa splnenie kritérií overuje, informačné systémy verejnej správy nevidujú 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 7 až 13 znejú:

„<sup>7)</sup> Napríklad § 115 a nasl., § 156, § 289 až 292 Obchodného zákonníka, § 588 a nasl. Občianskeho zákonníka.

<sup>8)</sup> § 27 ods. 3 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

<sup>9)</sup> Zákon č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

<sup>10)</sup> § 170 ods. 21 zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

<sup>11)</sup> 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.

<sup>12)</sup> 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.

<sup>13)</sup> § 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.“.

**16.** 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,<sup>14)</sup>
  - 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 14 znie:

„<sup>14)</sup> § 663 a nasl. Občianskeho zákonníka.“.

**17.** 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 na prevádzku, údržbu a opravy 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.“.

**18.** 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“.

**19.** V čl. I § 10 ods. 3 sa za slovo „zmluve“ vkladajú slová „podľa tohto zákona“, slová „a príslušenstva“ sa vypúšťajú a na konci sa pripájajú tieto vety: „Tieto náklady budú podliehať pravidelnej analýze referenčného ukazovateľa, ktorý je periodickým ukazovateľom ekonomického hospodárenia zúčastnených investičných partnerov, ktorí pôsobia výhradne v oblasti štátom podporovaného nájomného bývania. Referenčný ukazovateľ bude zverejňovať agentúra raz za rok. Kontrola a potvrdenie správnosti údajov nezávislým odborným poradcom je nevyhnutnou podmienkou pre zverejnenie referenčného ukazovateľa. Nezávislý odborný poradca vydá správu o overení referenčného ukazovateľa na základe pravidiel ustanovených agentúrou. Ak náklady prekročia overené referenčné ukazovatele, postupuje sa podľa korekčného mechanizmu v investičnej zmluve.“.



20. 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 na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu. Vláda môže nariadením vlády ustanoviť, kedy je nájomca povinný pred prvým dňom nájmu uhradiť prenajímateľovi peňažnú zábezpeku vo výške dohodnutej v nájomnej zmluve podľa tohto zákona, maximálne vo výške súčtu šesťnásobku mesačného nájmu, šesťnásobku mesačnej úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a šesťnásobku nákladov na prevádzku, údržbu a opravu bytového domu. Zábezpeka 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 na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu vrátane náhrady za užívanie bytu, úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu alebo úhrady nákladov na prevádzku, údržbu a opravy 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.“.

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

„§ 12

### **Prevádzka bytového domu**

- (1) Prevádzku, údržbu a opravu bytového domu zabezpečuje prenajímateľ.
- (2) Nájomca je povinný podieľať sa na nákladoch na prevádzku, údržbu a opravu bytového domu.“.

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

23. 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,<sup>14)</sup>

d) písomným odstúpením jednej zo zmluvných strán z dôvodov uvedených tomto zákone, v nájomnej zmluve podľa tohto zákona alebo v osobitnom predpise,<sup>14)</sup> alebo“.

24. 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,<sup>14)</sup>
  - 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 na prevádzku, údržbu a opravy 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,<sup>14)</sup>
  - 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.<sup>15)</sup>“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 15 znie:

„<sup>15)</sup> § 712 a nasl. Občianskeho zákonníka.“.

**25.** 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 predpisu<sup>12)</sup>. 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) Ak je nájomca v omeškaní s vypratáním bytu je povinný platiť prenajímateľovi náhradu za užívanie bytu, úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu a úhradu nákladov na prevádzku, údržbu a opravu bytového domu vo výške nájomného, výške úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a výške nákladov na prevádzku, údržbu a opravu 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 na prevádzku, údržbu a opravu bytového domu sa primerane použije § 12.“.

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

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

28. 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 predpisu<sup>16)</sup> 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 16 znie:

„<sup>16)</sup> Zákon č. 253/1998 Z. z. v znení neskorších predpisov.“

29. 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.<sup>17)</sup>“

Poznámka pod čiarou k odkazu 17 znie:

„<sup>17)</sup> 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).“

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

„§ 18

### **Obmedzenie nakladania s bytom, nebytovým priestorom a bytovým domom**

- (1) Nadobudnúť bytový dom do vlastníctva je oprávnený len prenajímateľ.
- (2) Nadobudnutie samostatného bytu alebo nebytového priestoru 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, ak trvanie investičnej zmluvy už skončilo. 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,
  - b) viazaný týmto zákonom vo vzťahu k bytovému domu a je oprávnený s bytovým domom, bytmi a nebytovými priestormi pro 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 bytu v bytovom dome do nájmu nájomcovi podľa tohto zákona zostáva prenajímateľ v právnom postavení prenajímateľa podľa tohto zákona len vo vzťahu k tomu nájomcovi, s ktorým má uzatvorenú nájomnú zmluvu- podľa tohto zákona.“.

31. 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
- 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 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,<sup>18)</sup> na nadobudnutie a prevádzku ktorého je prenajímateľ zviazaný 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.<sup>19)</sup>
- (8) Súhlas dotknutej osoby na spracúvanie, poskytovanie a sprístupňovanie údajov z registra záujemcov sa za podmienok ustanovených týmto zákonom a osobitným predpisom<sup>19)</sup> nevyžaduje.
- (9) Agentúra je oprávnená údaje z registra záujemcov poskytovať a sprístupniť na ich ďalšie spracovanie za podmienok ustanovených týmto zákonom výlučne
- a) právnickej osobe, ktorá prejavila voči 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 18 a 19 znejú:

„<sup>18)</sup> § 4 zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch v znení neskorších predpisov.

<sup>19)</sup> Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.“.

**32.** V čl. I § 19 ods. 1 a 2 znie:

„(1) Úrad vlády a Ministerstvo financií Slovenskej republiky založia agentúru do 31. decembra 2022.

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

**33.** 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.<sup>7c)</sup>“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 7c znie:

„<sup>7c)</sup> 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.<sup>7c)</sup>“.

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.<sup>32d)</sup>“.

Poznámka pod čiarou k odkazu 32d znie:

„<sup>32d)</sup> § 152c Zákonníka práce.“.

Doterajšie články II až IX sa primerane prečíslujú.

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

**34. 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<sup>5aa</sup>) 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 znie:

„<sup>5aa</sup>) Zákon č. .../2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“

**35.** 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.“

**36.** 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.“

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

**38.** 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.

**39. 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., zákona č. 137/2022 Z. z. a zákona č. 172/2022 Z. z. sa dopĺňa takto:

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

**40. 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.“.

**41. V pôvodnom čl. V sa vypúšťajú body 2 a 3.**

Doterajšie body 4 až 7 sa primerane prečísľujú.



42. 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“.

43. V pôvodnom čl. V sa vypúšťajú body 5 až 7.

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

45. 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<sup>6ag</sup>) v rámci sociálnej politiky štátu a prijímateľom plnenia je prenajímateľ bytu štátom podporovaného nájomného bývania<sup>6ah</sup>), ktorý má uzatvorenú zmluvu o prevádzke bytového domu<sup>6ai</sup>) štátom podporovaného nájomného bývania, v ktorej je táto stavba špecifikovaná, okrem dodania nebytových priestorov,
- 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.“

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

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

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

<sup>6ah</sup>) § 2 písm. g) zákona č. .../2022 Z. z.

<sup>6ai</sup>) § 2 písm. j) 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.

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

47. Pôvodný článok VII sa vypúšťa.  
Doterajšie články VIII a IX sa primerane prečísľujú.

48. 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 32**

*V čl. I súvisia viaceré navrhované zmeny s potrebou terminologicky zjednotiť názvoslovie používané v návrhu zákona. Tak isto nie je možné použiť právnu terminológiu zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to z dôvodu odstránenia možných kolízií týchto dvoch odlišných právnych úprav.*

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

- *taxatívna špecifikácia spôsobov obstarávania bytových domov prenajímateľmi na účely poskytovania bytov do štátom podporovaného nájomného bývania,*
- *rozšírenie možností nadobúdania bytových domov aj prostredníctvom nadobudnutia podielu v obchodnej spoločnosti, ktorá je vlastníkom týchto bytových domov, 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 m<sup>2</sup> a najviac 90 m<sup>2</sup>) nevstupuje plocha terás, lodžii a balkónov (pôvodný návrh predpokladal, že plocha terás, lodžii a balkónov je súčasťou výmery bytov stanovenej zákonom (najmenej 27 m<sup>2</sup> a najviac 90 m<sup>2</sup>)),*
- *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,*
- *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.*

*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 bývania 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 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 prenajímateľa s cieľom vylúčenia právnej neistoty pri budúcich zmenách osoby prenajímateľa v rámci štátom podporovaného nájomného bývania; 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, 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 stanoviť 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 prevádzku, 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 bývania a odlišný čas kolaudácie projektov nájomného bývania, 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. 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 prevádzku, 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.

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, bytov a nebytových priestorov 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 33**

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 34**

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 35 a 36**

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 37**

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 38**

*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 39**

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

#### **K bodu 40 a bod 42**

*Za účelom naplnenia sociálnej politiky štátu, suma príspevku poskytnutého zamestnancovi zamestnávateľom na štátom podporované nájomné bývanie podľa § 152c Zákonníka práce bude oslobodená od dane z príjmov fyzických osôb ako aj od sociálnych a zdravotných odvodov. Uvedený príspevok je zároveň daňovým výdavkom na strane zamestnávateľa, ktorý tento príspevok svojmu zamestnancovi poskytne.*

*V praxi môže nastať situácia, že zamestnávateľ poskytuje svojim zamestnancom zároveň aj nepeňažné plnenie za účelom ubytovania mesačne 100 eur alebo 350 eur v závislosti od dĺžky pracovného pomeru (§ 5 ods. 7 písm. n) t.j. môže dôjsť aj k súbehu poskytnutia nepeňažného plnenia za účelom ubytovania a poskytnutiu príspevku na štátom podporované nájomné bývanie, ak zamestnanec o tento príspevok požiada. Za účelom eliminácie dvojitého oslobodenia od dane z príjmov fyzických osôb sa zamedzuje uplatnenie oslobodenia od dane z príjmov fyzických osôb na poskytnutý príspevok podľa § 152c Zákonníka práce, ak súčasne zamestnávateľ poskytuje nepeňažné plnenie vo forme ubytovania pre zamestnanca podľa § 5 ods. 7 písm. n) t.j. v tomto prípade bude suma príspevku na štátom podporované nájomné bývanie predstavovať pre zamestnanca príjem, ktorý bude podliehať zdaneniu ako aj sociálnym a zdravotným odvodom.*

*Zároveň z dôvodu eliminácie zneužitia príspevku a z toho vyplývajúcich potencionálnych daňových únikov, ak zamestnávateľ zamení alebo nahradí zdaniteľný príjem zamestnanca príspevkom podľa § 152c Zákonníka práce, tento príspevok bude predstavovať pre zamestnanca príjem, ktorý bude podliehať zdaneniu ako aj sociálnym a zdravotným odvodom.*

*Príklad: Dohodnutá hrubá mzda v pracovnej zmluve je 1,000 eur od 1.1.2022. Zamestnanec požiada o príspevok na štátom podporované nájomné bývanie 1.7.2023 na byt vo veľkosti 40 m<sup>2</sup>. Zamestnávateľ sa rozhodne prispieť zamestnancovi 3 eur/m<sup>2</sup> t.j. 120 eur/mesačne. Ak zamestnávateľ po dohode so zamestnancom zníži zdaniteľnú mzdu 1,000 eur do výšky 120 eur, kedy podľa mzdových listín/dokumentov bude zrejmé, že zdaniteľným príjmom zamestnanca nebude suma 1,000 eur, ale nižšia suma, poskytnutý príspevok sa nebude považovať za oslobodený príjem, ale bude plne podliehať zdaneniu.*

#### **K bodom 41 a 43**

*Navrhované zmeny v pôvodnom čl. V sa týkajú legislatívno-technických úprav.*

#### **K bodu 44**

*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 45**

*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, ktorou je bytový dom definovaný v zákone o štátnej podpore nájomného bývania alebo časti stavby v takomto bytovom dome, vrátane pozemku, na ktorom stavba resp. časť stavby stojí,*
- *ak ide o obnovu a prestavbu takýchto bytových domov alebo ich častí, vrátane stavebných a montážnych prác na tomto bytovom dome alebo jeho časti.*

*Pre účely uplatnenia zníženej sadzby DPH sa časťou stavby rozumie časť bytového domu určená na bývanie.*

*Znížená sadzba sa môže uplatniť iba v prípade, ak:*

- *prijímateľom tohto plnenia je prenajímateľ, ktorý nadobudol alebo nadobudne bytový dom definovaný v zákone o štátnej podpore nájomného bývania do svojho vlastníctva,*
- *ktorý má zároveň uzatvorenú zmluvu o prevádzke predmetného bytového domu s príslušným investičným partnerom,*
- *prenajímateľ je zverejnený v registri prenajímateľov, ktorý vedie agentúra,*

*Táto znížená sadzba sa neuplatní na dodanie, obnovu a prestavbu nebytových priestorov najmä priestory určené pre obchod, poskytovanie služieb, apartmány, výrobné prevádzky.*

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

### **K bodu 46**

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

### **K bodu 47**

*Vypustenie pôvodného čl. VII.*


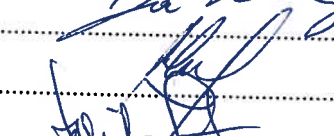
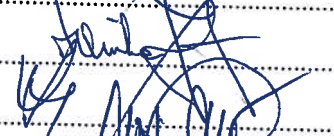
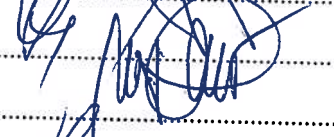
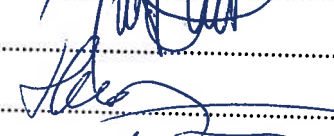

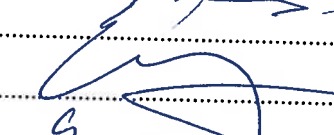

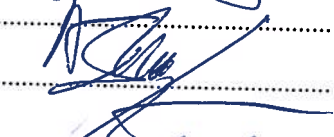

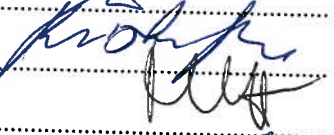
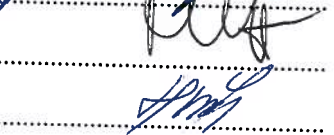

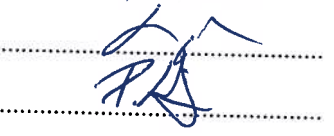
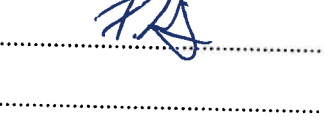
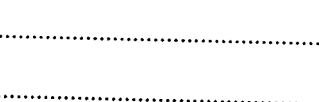
### **K bodu 48**

*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. Jánoslav Karakutu	
3. JOSEF HLIVKA	
4. ZUZANA SEBOVA	
5. Monika PETER	
6. EVA HUDECOVA	
7. Martin Bozyna	
8. Jozef Knyek	
9. LUDOVIT GOLK	
10. PETER PEOLINSKY	
11. JOZEF KOLLAR	
12. PETRA RAINOVSKOVA	
13. ADRIANA PEOLINSKA	
14. PETRA HAZEKOVA	
15. JOSEF LUKAČ	
16. PATRICK LINHART	
17.	
18.	