**Dôvodová správa**

1. **Všeobecná časť**

Návrh zákona, ktorý sa mení a dopĺňa zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov predkladajú na rokovanie Národnej rady Slovenskej republiky poslanec Tomáš Lehotský, Vladimíra Marcinková, Marián Viskupič a Michal Luciak z poslaneckého klubu Sloboda a Solidarita.

**Cieľom predkladaného návrhu je doplniť do zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov povinnosť zápisu investičného partnera, prenajímateľa a právnickej osoby podľa § 6 ods. 3 písm. b) zákona do registra partnerov verejného sektora. Podporí sa tým transparentnosť právnych vzťahov vznikajúcich v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania.**

Predkladateľ má za to, že investori, ktorí donášajú (najmä zo zahraničia, napríklad z Cypru, či podobných jurisdikcií) vlastný kapitál na obstaranie, či spolufinancovanie bytových domov s regulovaným nájomným by mali dôveryhodne odhaliť svojich skutočných vlastníkov (konečných užívateľov výhod) a tým preukázať aj pôvod „importovaných“ peňazí. V časoch, keď realitné transakcie predstavujú jeden z najčastejších spôsobov prania špinavých peňazí a tiež obľúbený spôsob ukrývania prostriedkov osôb na rôznych medzinárodných sankčných zoznamoch, by sa štát o pôvod kapitálu a pozadie investorov mal dôsledne zaujímať. Uvedený prístup je v súlade aj s medzinárodnoprávnymi záväzkami Slovenska, ktoré má pri nastavovaní svojej legislatívy proti praniu špinavých peňazí uplatňovať tzv. „risk based approach“ – čiže postupovať so zvýšenou opatrnosťou tam, kde je hrozba rizika prania špinavých peňazí vysoká.

Návrh zákona vychádza z premisy, že je dôležité, aby štátne orgány, ktoré majú rozhodujúce slovo pri vykonávaní zákonnej úpravy – v tomto prípade najmä vláda Slovenskej republiky – mali dostatočné portfólio relevantných informácií o možných budúcich investičných partneroch, pretože len tak sa vytvárajú predpoklady pre kvalifikované rozhodnutie založené na faktoch. Takto nastavený mechanizmus kopíruje medzinárodný štandard v boji proti praniu špinavých peňazí – tzv. KYC princíp (vyžadujúci od každého „riadneho hospodára“ dôsledne poznať vlastnícke a riadiace pozadie každého jeho obchodného partnera – a to ešte pred vstupom do zmluvného alebo obdobného vzťahu). V tomto smere je riešenie prostredníctvom zápisu do registra partnerov verejného sektora optimálnym nástrojom, pretože obsahuje praxou osvedčený mechanizmus odhaľovania skutočného vlastníctva, najmä obchodných spoločností, ale aj nástroje pre overovanie pravdivosti údajov o konečných užívateľoch výhod zahŕňajúci prvky externej kontroly – prostredníctvom tzv. profesistov, ale aj tretieho sektora a investigatívnych novinárov. Je potrebné zdôrazniť, že predkladateľ návrhom zákona nespochybňuje investorov v realitnom podnikaní. Treba tiež objektívne konštatovať, že investori v realitnom podnikaní – najmä pokiaľ ide o subjekty z EU – sú na požiadavky na preukazovanie vlastníckej štruktúry a pôvodu peňazí zvyknutí aj z iných krajín (povinné zverejňovanie KUV vo verejnom registri podľa 5 AML smernice) a táto legislatívna požiadavka im preto nespôsobí výraznejšie administratívne a ani finančné komplikácie. Neobstojí ani argument, že u investičných partnerov pôjde iba o verejne známe a renomované finančné subjekty – zákon v platnom znení nevylučuje akúkoľvek cyperskú schránkovú firmu, aby sa uchádzala o štatút investičného partnera. Predkladateľ návrhu zákona považuje za dôležité, aby vo všetkých schémach štátnej podpory určitého segmentu hospodárstva, či už formou štátnej pomoci, dotácií, subvencií, ale aj formou inej štátnej podpory nájomného bývania, sa využívali nástroje umožňujúce poznať a lokálne verifikovať skutočnú vlastnícku a riadiacu štruktúru prijímateľov štátnej podpory, t.j. partnerov verejného sektora. Je nanajvýš dôležité posilňovať prvky transparentnosti a verejnej kontroly fungovania právnych vzťahov medzi štátom a jeho partnermi.

Návrh zákona nebude mať vplyv na rozpočet verejnej správy, sociálne vplyvy, vplyv na manželstvo, rodičovstvo a rodinu vplyv, na služby verejnej správy pre občana a na informatizáciu spoločnosti. Návrh zákona nebude mať negatívny vplyv na podnikateľské prostredie ani na životné prostredie.

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi a ostatnými všeobecne záväznými právnymi predpismi Slovenskej republiky, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom Európskej únie.

1. **Osobitná časť**

**K čl. I**

K bodu 1

V rámci vymedzenia pojmu „investičný partner“ sa dopĺňa nový definičný znak, ktorým je zápis do registra partnerov verejného sektora. Z navrhovanej dikcie je zrejmé, že zápis do registra sa vyžaduje ešte pred rozhodnutím vlády Slovenskej republiky o schválení investičného partnera. Inak povedané, vláda nemôže právnickú osobu schváliť za investičného partnera, ak táto osoba nie je zapísaná do registra partnerov verejného sektora. Zápis do registra partnerov verejného sektora ešte pred rozhodovaním vlády predstavuje jeden z najefektívnejších spôsobov, akým si vláda zaobstará nevyhnutné informácie na kvalifikované rozhodnutie o schválení konkrétneho investičného partnera a tým minimalizuje riziko potenciálneho prania špinavých peňazí cez štátnu schému podpory nájomného bývania. Napĺňajú sa tak ciele vyjadrené vo všeobecnej časti dôvodovej správy.

Návrh zákona nerieši explicitne otázku minimálnej dĺžky trvania zápisu v registri partnerov verejného sektora. Táto otázka je však riešená v novej úprave § 6 ods. 12 až 16 s ohľadom na následky výmazu investičného partnera z registra partnerov verejného sektora. Ak sa týmto následkom chce investičný partner vyhnúť, tak musí dôsledne plniť svoje povinnosti vyplývajúce z právnej úpravy zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora, t. j. zabezpečiť, aby údaje v registri boli aktuálne a zodpovedali skutočnému stavu. Výmazom z registra partnerov verejného sektora v tomto prípade treba chápať ako dobrovoľný výmaz (z iniciatívy samotného investičného partnera), tak aj nútený výmaz ako následok „klamania“ o konečných užívateľoch výhod.

K bodu 2

Rovnako ako v prípade investičného partnera, tak aj v prípade prenajímateľa sa navrhuje medzi definičné znaky zaradiť zápis do registra partnerov verejného sektora. Z dikcie dopĺňaného textu je zrejmé, že podmienkou uzatvorenia zmluvy o prevádzke bytového domu je predchádzajúci zápis do registra. Ani v tomto prípade zákon výslovne nerieši otázku minimálneho trvania zápisu v registri partnerov verejného sektora, pričom platia dôvody uvedené v odôvodnení bodu 1.

K bodu 3

Nové odseky 12 až 16 riešia niekoľko otázok.

V navrhovanom odseku 12 sa dopĺňa povinnosť zápisu do registra aj v prípade právnickej osoby podľa § 6 ods. 3 písm. b). Niet dôvodu u tejto osoby, ktorá má takmer identické postavenie ako prenajímateľ, a ktorá profituje zo zníženej sadzby DPH rezignovať na odkrytie vlastníckej a riadiacej štruktúry.

Z pohľadu verejnej transparentnosti a kontroly efektivity čerpania verejných výhod (znížená sadzba dane z pridanej hodnoty na obstaranie nájomného bytového domu), ako aj vylúčenie možného konfliktu záujmov medzi súkromným a verejným sektorom sa javí ako mimoriadne dôležité, aby tzv. tretie osoby – napríklad spoločnosť vlastnená lokálnymi developermi a určená na výstavbu nájomného bytového domu, ktorá bude až následne predaná vládou schváleným investičným partnerom, podliehali povinnému zápisu do registra partnerov verejného sektora. Uvedené treba vnímať v tom kontexte, že podľa zákona majú aj tieto tretie osoby - a to ešte skôr ako budú vlastnené investičnými partnermi – postavenie prenajímateľa a majú tak možnosť za určitých podmienok profitovať zo zníženej osobitnej sadzby dane z pridanej hodnoty. Upozorňujeme, že znížená sadzba dane z pridanej hodnoty sa aplikuje selektívne iba na obstaranie nájomných bytových domov a nie obstaranie bežných bytových domov. Lokálny developer (bez zapojenia do schémy podpory štátneho bývania) by teda inak nemal možnosť profitovať zo zníženej sadzby dane z pridanej hodnoty.

V odsekoch 13 a 14 sa upravujú následky výmazu investičného partnera. V prípade investičného partnera sa navrhuje nasledovné:

1. ak dôjde k výmazu investičného partnera v čase od schválenia vládou do uzatvorenia investičnej zmluvy, tak následkom výmazu je zákaz uzatvoriť investičnú zmluvu, t.j. absencia definičného znaku investičného partnera v tejto fáze vedie k diskvalifikácii osoby z možnosti získať status investičného partnera (odsek 13)
2. ak dôjde k výmazu investičného partnera v čase od uzatvorenia investičnej zmluvy do uzatvorenia zmluvy o prevádzke bytového domu, tak následkom výmazu z registra je ukončenie spolupráce s týmto investičným partnerom, pretože výmaz bude mať účinky odstúpenia od investičnej zmluvy (odsek 13); pri posudzovaní následkov odstúpenia od zmluvy je potrebné vychádzať z právnej úpravy toho kódexu súkromného práva, ktorý je rozhodný pre právny režim investičnej zmluvy, t.j. Obchodného zákonníka,
3. ak dôjde k výmazu investičného partnera v čase po uzatvorení zmluvy o prevádzke bytového domu, tak dotknutý investičný partner *ex lege* prestáva byť súčasťou štátom podporovaného projektu, pretože jeho práva a povinnosti z účasti na podnikaní prenajímateľa prechádzajú dňom výmazu na zvyšných investičných partnerov, a ak ich niet, na investičného partnera určeného agentúrou (odsek 14).

V odseku 14 sa súčasne upravujú detailnejšie pravidlá pre vysporiadanie právnych vzťahov medzi investičným partnerom, ktorý bol vymazaný z registra, a jeho nástupcami v rámci účasti na podnikaní prenajímateľa. Právna úprava v rámci vysporiadania vzťahov predpokladá základný princíp - vymazaný investor (keďže porušil zákon a nedodržal svoju povinnosť zostať registrovaný v registri partnerov verejného sektora počas obdobia, v ktorom bol súčasťou štátom podporovanej schémy) má vo všeobecnosti nárok výlučne na vrátenie nominálnej hodnoty jeho investície (pokiaľ nedošlo v rámci podnikania prenajímateľa objektívne k jej znehodnoteniu); nemá však nárok na akýkoľvek iný hospodársky prospech (napr. zisk alebo úroky, ktoré z predmetnej investície získal). Preto nároky investičného partnera, ktorý bol vymazaný z registra, voči ostatným investičným partnerom, sú znížené o hospodársky prospech, ktorý dotknutý investičný partner získal z podnikania prenajímateľa. Spôsob alternatívneho majetkového vysporiadania vzťahov medzi vymazaným investičným partnerom a jeho právnym nástupcom cez znaleckú hodnotu podniku prenajímateľa má zabrániť špekulatívnemu „odchodu“ investičného partnera zo schémy podporovaného nájomného bývania v prípade, ak sa jeho podnikanie nevyvíja tým správnym smerom.

V prípade prenajímateľa a právnickej osoby podľa 6 ods. 3 písm. b) ich výmaz z registra partnerov verejného sektora bude mať podľa odseku 15 za následok nemožnosť uplatňovať z ich strany zníženú sadzbu DPH, resp. povinnosť vydať dovtedy získaný hospodársky prospech plynúci z uplatňovania zníženej sadzby DPH. Nakoľko hlavnou štátom poskytovanou hospodárskou výhodou pre tieto osoby je znížená sadzba DPH, dôsledné a cielené odňatie tejto výhody pre prípady, keď napríklad tieto osoby „klamali“ pri zápise svojich konečných užívateľov do registra (avšak bez narušenia medzičasom vzniknutých komplexných nájomných vzťahov s fyzickými osobami – nájomcami), sa javí ako účelné a primerané riešenie.

Keďže navrhovaná registrácia subjektov v registri partnerov verejného sektora je povinná, aplikujú sa pri výmaze ustanovenia o sankciách podľa zákona č. 315/2016 Z. z. o registri partnerov verejného sektora. Jedným z účelov sankcii podľa tohto osobitného predpisu je odňatie neoprávneného hospodárskeho prospechu vymazaného subjektu, ktorý tento získal tým, že „klamal“ o svojich konečných užívateľoch výhod. Nakoľko rovnaký účel sleduje aj navrhovaná novela, javí sa ako primerané v odseku 16, aby ukladanie sankcii podľa osobitného predpisu zohľadňovalo hospodársky prospech odňatý podľa navrhovanej novely a nedochádzalo tak k porušeniu ústavného princípu „*ne bis in idem*“.

**K čl. II**

Predkladateľ má za to, že je potrebné, aby predkladaná právna úprava nadobudla účinnosť čo najskôr. Preto navrhuje, aby zákon nadobudol účinnosť dňom vyhlásenia Zbierke zákonov Slovenskej republiky.