**Dôvodová správa**

**A. Všeobecná časť**

Súčasná právna úprava zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších právnych predpisov je striktná, pokiaľ ide o vymedzenie požiadaviek na byty a bytové domy, ktoré môžu byť súčasťou systému štátom podporovaného nájomného bývania.

Uvedené obmedzenie znemožňuje zahrnutie mnohých existujúcich alebo plánovaných bytových domov najmä v zmiešaných územiach s určenou (menšinovou) funkciou občianskej vybavenosti využiteľnej aj na výstavbu nebytových priestorov na účely ubytovania do systému štátom podporovaného nájomného bývania, ktoré by v týchto zmiešaných územiach želateľne zvýšili podiel dostupného bývania pre širokú verejnosť.

Súčasne, so zámerom zvýšiť podiel dostupného bývania najmä vo väčších aglomeráciách je umožniť prestavbu nedostatočne využívaných nebytových budov na bytové domy.

Z vyššie uvedených dôvodov sa preto navrhuje taká úprava systému štátom podporovaného nájomného bývania, ktorá by umožňovala do systému zahrnúť aj také budovy, pri ktorých bola vykonaná zmena ich funkcie z nebytovej budovy na bytový dom jej stavebnou prestavbou, a aj také bytové domy, v ktorých sa menšinovo nachádzajú aj nebytové priestory určené na funkciu ubytovania, ktoré s výnimkami uvedenými v navrhovaných zmenách musia spĺňať všetky právnymi predpismi a technickými normami požiadavky na stavebno - technické vyhotovenie bytu.

Navrhovaná právna úprava súčasne ruší minimálne veľkostné obmedzenie projektu nájomného bývania vyjadrené aspoň 20 bytmi s cieľom zahrnutia čo najväčšieho množstva projektov do systému štátom podporovaného nájomného bývania.

Za účelom prevencie neželaných dopadov na kvalitu štátom podporovaného nájomného bývania sa však súčasne navrhuje obmedzenie, že vo všetkých projektoch nájomného bývania jedného investičného partnera v jednom katastrálnom území môže byť najviac 100 bytov určených rozhodnutím stavebného úradu ako nebytové priestory na funkciu bývania alebo ubytovania a vo všetkých projektoch nájomného bývania jedného investičného partnera celkovo najviac 500 takýchto nájomných bytov. Možnosť schvaľovať projekty nájomného bývania vo vzťahu k bytovému domu, ktorého súčasťou sú nájomné byty určené rozhodnutím stavebného úradu ako nebytové priestory na funkciu bývania alebo ubytovania, sa zároveň navrhuje obmedziť len do 31.12.2028.

Okrem toho sa navrhuje nahradenie doterajšej úpravy spracúvania osobných údajov agentúrou a ich ochrany podrobnejšou úpravou zodpovedajúcou požiadavkám vyplývajúcim zo zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Najmä sa navrhuje podrobne vymedziť účely spracúvania osobných údajov agentúrou, definovať kategórie dotknutých, zoznam spracúvaných osobných údajov pre jednotlivé kategórie dotknutých osôb a vymedzenie okruhu príjemcov, ktorým môže agentúra na určitý účel určité osobné údaje poskytnúť. Z dôvodu prevencie zneužitia systému štátom podporovaného nájomného bývania sa tiež navrhuje možnosť agentúry spracúvať biometrické údaje záujemcu a členov domácnosti záujemcu v rozsahu biometrickej charakteristiky hlasu, tváre a podpisu, a to na účely zisťovania, overenia a kontroly ich totožnosti.

Cieľom navrhovaných zmien v Zákonníku práce je zvýšiť dostupnosť štátom podporovaného nájomného bývania pre zamestnancov reagujúc na aktuálne ekonomické podmienky, najmä rastúce ceny bývania a infláciu.

Účelom zmien zákona o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislavy v navrhovanom čl. III je úprava príslušnosti na vykonanie kompetencie vydávania záväzných stanovísk k ohlasovaným stavbám, stanovenej zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov v súvislosti so zjednodušením posudzovania niektorých drobných stavieb na území mesta Bratislava. Takéto stavby môžu byť súčasťou aj projektov štátom podporovaného nájomného bývania v rámci súboru stavieb.

V čl. IV sa navrhuje uplatňovanie zníženej sadzby dane 5 % zo základu dane pri dodaní bytového domu podľa zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov aj v rozsahu nájomných bytov, ktoré sú určené rozhodnutím stavebného úradu ako nebytové priestory na funkciu bývania alebo ubytovania.

V čl. V sa upravuje posudzovanie súladu drobných stavieb so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Takéto stavby môžu byť súčasťou aj projektov štátom podporovaného nájomného bývania v rámci súboru stavieb.

V čl. VI sa v záujme jednoznačnosti upravujú niektoré ustanovenia zákona č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon) s cieľom zrýchliť a zjednodušiť ohlasovanie a povoľovanie stavieb vrátane projektov štátom podporovaného nájomného bývania a odstrániť nejednoznačnosť výkladu stavebného zákona v tejto súvislosti.

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

Návrh zákona je v súlade s Ústavou Slovenskej republiky, ústavnými zákonmi, nálezmi Ústavného súdu Slovenskej republiky, inými zákonmi, medzinárodnými zmluvami a inými medzinárodnými dokumentmi, ktorými je Slovenská republika viazaná, ako aj s právom EÚ.

Návrh zákona nie je predmetom vnútrokomunitárneho pripomienkového konania.

**Doložka vybraných vplyvov**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1. **Základné údaje** | | | | | | | | | | |
| **Názov materiálu** | | | | | | | | | | |
| Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony | | | | | | | | | | |
| **Predkladateľ (a spolupredkladateľ)** | | | | | | | | | | |
| Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky (ďalej ako „MD SR“) | | | | | | | | | | |
| **Charakter predkladaného materiálu** | |  | | Materiál nelegislatívnej povahy | | | | | | |
|  | | Materiál legislatívnej povahy | | | | | | |
|  | | Transpozícia/ implementácia práva EÚ | | | | | | |
| *V prípade transpozície/implementácie uveďte zoznam transponovaných/implementovaných predpisov:*  Žiadne. | | | | | | | | | | |
| **Termín začiatku a ukončenia PPK** | | | | | | *-* | | | | |
| **Predpokladaný termín predloženia na pripomienkové konanie** | | | | | | *-* | | | | |
| **Predpokladaný termín začiatku a ukončenia ZP\*\*** | | | | | |  | | | | |
| **Predpokladaný termín predloženia na rokovanie vlády SR\*** | | | | | | *apríl 2025* | | | | |
|  | | | | | | | | | | |
| 1. **Definovanie problému** | | | | | | | | | | |
| *Uveďte základné problémy, ktoré sú dôvodom vypracovania predkladaného materiálu (dôvody majú presne poukázať na problém, ktorý existuje a je nutné ho predloženým materiálom riešiť).*  S cieľom riešiť aktuálny problém v oblasti bývania na Slovensku a zabezpečiť fyzickú a cenovú dostupnosť bývania pre široké skupiny obyvateľstva bol prijatý aj zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov. | | | | | | | | | | |
| 1. **Ciele a výsledný stav** | | | | | | | | | | |
| *Uveďte hlavné ciele predkladaného materiálu (aký výsledný stav má byť prijatím materiálu dosiahnutý, pričom dosiahnutý stav musí byť odlišný od stavu popísaného v bode 2. Definovanie problému).*  Cieľom návrhu zákona je preto urýchlenie procesu implementácie projektov štátom podporovaného nájomného bývania, o.i. aj rozšírením definície nájomného bytu pre účely zákona. Zároveň návrh obsahuje úpravy a doplnenia, ktorých potreba vyplynula z aplikačnej praxe Agentúry štátom podporovaného bývania pri posudzovaní záujemcov o nájomné byty. Uvedené opatrenia by mali v dôsledku zabezpečiť zvýšenie dostupnosti bývania obyvateľstvu a zároveň zintenzívniť výstavbu bytov v segmente, čo bude mať aj širšie multiplikačné efekty na hospodárstvo.  V záujme jednoznačnej aplikácie nového stavebného zákona je súčasťou návrhu aj spresnenie niektorých ustanovení zákona, ako aj dotknutých zákonov. | | | | | | | | | | |
| 1. **Dotknuté subjekty** | | | | | | | | | | |
| *Uveďte subjekty, ktorých sa zmeny predkladaného materiálu dotknú priamo aj nepriamo:*  Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania, investiční partneri, prenajímatelia, zamestnávatelia poskytujúci príspevok na štátom podporované nájomné bývanie, finančné inštitúcie, Finančné riaditeľstvo SR, daňové úrady, zdaniteľné osoby, fyzické osoby, stavebné úrady, obce. | | | | | | | | | | |
| 1. **Alternatívne riešenia** | | | | | | | | | | |
| *Aké alternatívne riešenia vedúce k stanovenému cieľu boli identifikované a posudzované pre riešenie definovaného problému?*  *Nulový variant - uveďte dôsledky, ku ktorým by došlo v prípade nevykonania úprav v predkladanom materiáli a alternatívne riešenia/spôsoby dosiahnutia cieľov uvedených v bode 3.*  Nulovým variantom je ponechanie doterajšej právnej úpravy.  Neboli identifikované žiadne iné alternatívne riešenia k návrhu zákona.  Bez zmien nie je možné efektívne napredovanie systému štátom podporovaného nájomného bývania a tak zvýšenie dostupnosti bývania v kratšom časovom horizonte. | | | | | | | | | | |
| 1. **Vykonávacie predpisy** | | | | | | | | | | |
| *Predpokladá sa prijatie/zmena vykonávacích predpisov?* | | | | | | | **Áno** | | **Nie** | |
| *Ak áno, uveďte ktoré oblasti budú nimi upravené, resp. ktorých vykonávacích predpisov sa zmena dotkne:* | | | | | | | | | | |
| 1. **Transpozícia/implementácia práva EÚ** | | | | | | | | | | |
| |  | | --- | | *Uveďte, či v predkladanom návrhu právneho predpisu dochádza ku goldplatingu podľa tabuľky zhody, resp. či ku goldplatingu dochádza pri implementácii práva EÚ.* | | **Áno  Nie**  *Ak áno, uveďte, ktorých vplyvov podľa bodu 9 sa goldplating týka:* | |  | | | | | | | | | | | |
| 1. **Preskúmanie účelnosti** | | | | | | | | | | |
| *Uveďte termín, kedy by malo dôjsť k preskúmaniu účinnosti a účelnosti predkladaného materiálu.*  *Uveďte kritériá, na základe ktorých bude preskúmanie vykonané.* | | | | | | | | | | |
| \* vyplniť iba v prípade, ak materiál nie je zahrnutý do Plánu práce vlády Slovenskej republiky alebo Plánu legislatívnych úloh vlády Slovenskej republiky.  \*\* vyplniť iba v prípade, ak sa záverečné posúdenie vybraných vplyvov uskutočnilo v zmysle bodu 9.1. jednotnej metodiky.  \*\*\* posudzovanie sa týka len zmien v I. a II. pilieri univerzálneho systému dôchodkového zabezpečenia s identifikovaným dopadom od 0,1 % HDP (vrátane) na dlhodobom horizonte. | | | | | | | | | | |
| 1. **Vybrané vplyvy materiálu** | | | | | | | | | | |
| **Vplyvy na rozpočet verejnej správy** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy,  v prípade identifikovaného negatívneho  vplyvu |  | | Áno | |  | | Nie |  | | Čiastočne |
| **v tom vplyvy na rozpočty obcí a vyšších územných celkov** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho rozpočtovo zabezpečené vplyvy,  v prípade identifikovaného negatívneho vplyvu |  | | Áno | |  | | Nie |  | | Čiastočne |
| Vplyv na dlhodobú udržateľnosť verejných financií v prípade vybraných opatrení \*\*\* |  | | Áno | |  | |  |  | | Nie |
| **Vplyvy na limit verejných výdavkov** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| **Vplyvy na podnikateľské prostredie** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| z toho vplyvy na MSP |  | | Pozitívne | |  | | Žiadne |  | | Negatívne |
| Mechanizmus znižovania byrokracie  a nákladov sa uplatňuje: |  | | Áno | | |  |  |  | | Nie |
| **Sociálne vplyvy** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| **Vplyvy na životné prostredie** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |
| Materiál je posudzovaný podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov |  | | Áno | |  | |  |  | | Nie |
| **Vplyvy na informatizáciu spoločnosti** |  | | **Pozitívne** | |  | | **Žiadne** |  | | **Negatívne** |

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

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

|  |
| --- |
| 1. **Poznámky** |
| *V prípade potreby uveďte doplňujúce informácie k identifikovaným vplyvom a ich analýzam.*  *Ak predkladaný materiál má marginálny (zanedbateľný) vplyv na niektorú zo sledovaných oblastí v bode 9 a z tohto dôvodu je tento vplyv označený ako žiadny vplyv, uveďte skutočnosti vysvetľujúce, prečo je tento vplyv marginálny (zanedbateľný).*  *Informácie v tejto časti slúžia na zhrnutie vplyvov alebo aj na vyjadrenie sa k marginálnym vplyvom a nie ako náhrada za vypracovanie príslušných analýz vybraných vplyvov.*  *V prípade, že je materiál posudzovaný podľa zákona č. 24/2006 Z. z. o posudzovaní vplyvov na životné prostredie a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších prepisov, uveďte internetový odkaz na tento proces.*  Uvedený materiál ma bližšie nekvantifikované negatívne vplyvy na rozpočet verejnej správy, a to vo forme nižšieho výberu dane z pridanej hodnoty, dane z príjmu fyzických osôb a sociálnych a zdravotných odvodov. |
| 1. **Kontakt na spracovateľa** |
| *Uveďte údaje na kontaktnú osobu, ktorú je možné kontaktovať v súvislosti s posúdením vybraných vplyvov.*  MD SR – PhDr. Veronika Reháková,02/594 94 574, riaditeľka odboru bytovej politiky [veronika.rehakova@mindop.sk](mailto:veronika.rehakova@mindop.sk) |
| 1. **Zdroje** |
| *Uveďte zdroje (štatistiky, prieskumy, spoluprácu s odborníkmi a iné), z ktorých ste pri príprave materiálu a vypracovávaní doložky, analýz vplyvov vychádzali. V prípade nedostupnosti potrebných dát pre spracovanie relevantných analýz vybraných vplyvov, uveďte danú skutočnosť.*  MD SR, Inštitút finančnej politiky MF SR |
| 1. **Stanovisko Komisie na posudzovanie vybraných vplyvov z PPK č.**   (v prípade, ak sa uskutočnilo v zmysle bodu 8.1 Jednotnej metodiky) |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Súhlasné** | **Súhlasné s návrhom na dopracovanie** | **Nesúhlasné** |   **Uveďte pripomienky zo stanoviska Komisie z časti II. spolu s Vaším vyhodnotením:** |
| 1. **Stanovisko Komisie na posudzovanie vybraných vplyvov zo záverečného posúdenia č. ..........** (v prípade, ak sa uskutočnilo v zmysle bodu 9.1. Jednotnej metodiky) |
| |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Súhlasné** | **Súhlasné s  návrhom na dopracovanie** | **Nesúhlasné** |   **Uveďte pripomienky zo stanoviska Komisie z časti II. spolu s Vaším vyhodnotením:** |

**Doložka zlučiteľnosti**

**návrhu zákona s právom Európskej únie**

1. **Navrhovateľ zákona:**

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky

1. **Názov návrhu zákona:**

Návrh zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony.

1. **Predmet návrhu zákona je upravený v práve Európskej únie:**
   1. **Primárne právo:**

* čl. 110 až 113, čl. 349 a 355 ods. 1 Zmluvy o fungovaní Európskej únie (Ú. v. EÚ C 202, 7.6.2016),
* čl. 52 Zmluvy o Európskej únii (Ú. v. EÚ C 202, 7.6.2016).
  1. **Sekundárne právo:**
* smernica Rady 2006/112/ES z  28. novembra 2006 o spoločnom systéme dane z pridanej hodnoty (Ú. v. EÚ L 347, 11.12.2006) v platnom znení, gestor: MF SR,
* smernica Rady (EÚ) 2022/542 z 5. apríla 2022, ktorou sa menia smernice 2006/112/ES a (EÚ) 2020/285, pokiaľ ide o sadzby dane z pridanej hodnoty (Ú. v. EÚ L 107, 6.4.2022), gestor: MF SR.
  1. **Judikatúra Súdneho dvora Európskej únie:**
* Rozsudok Súdneho dvora vo veci C‑146/22 YD proti Dyrektor Krajowej Informacji Skarbowej.

Výrok rozsudku:

„Článok 98 smernice Rady 2006/112/ES z 28. novembra 2006 o spoločnom systéme dane z pridanej hodnoty, zmenenej smernicou Rady (EÚ) 2018/1713 zo 6. novembra 2018, v spojení s bodmi 1 a 12a jej prílohy III, článkom 6 vykonávacieho nariadenia Rady (EÚ) č. 282/2011 z 15. marca 2011, ktorým sa ustanovujú vykonávacie opatrenia smernice 2006/112, ako aj so zásadou daňovej neutrality

sa má vykladať v tom zmysle, že:

nebráni vnútroštátnej právnej úprave, ktorá stanovuje, že potraviny zložené z tej istej hlavnej zložky a zodpovedajúce rovnakej potrebe priemerného spotrebiteľa podliehajú dvom rôznym zníženým sadzbám DPH podľa od toho, či sú predmetom maloobchodného predaja v predajni, alebo sú pripravované a podávané teplé zákazníkovi na jeho žiadosť a na okamžitú konzumáciu, pokiaľ tieto potraviny nevykazujú podobné vlastnosti napriek ich spoločnej hlavnej zložke, alebo pokiaľ, rozdiely medzi týmito potravinami, vrátane služieb súvisiacich s ich poskytovaním, majú zásadný vplyv na rozhodnutie priemerného spotrebiteľa kúpiť si niektorú z týchto potravín.“.

1. **Záväzky Slovenskej republiky vo vzťahu k Európskej únii:**
2. Lehota na prebratie smernice (EÚ) 2022/542 bola stanovená do 31.12.2024.

Lehota na prebratie smernice 2006/112/ES v platnom znení bola stanovená do 1.1.2008.

1. Proti Slovenskej republike nebolo začaté konanie v rámci „EÚ Pilot“, ani nebol začatý postup EK ako aj nebolo začaté konanie Súdneho dvora EÚ proti SR podľa čl. 258 až 260 Zmluvy o fungovaní Európskej únie.
2. Smernica 2006/112/ES v platnom znení je prebratá do zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

Smernica Rady (EÚ) 2022/542 je prebratá do zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty v znení neskorších predpisov.

1. **Návrh zákona je zlučiteľný s právom Európskej únie:**
   1. Úplne.

**B. Osobitná časť**

**K čl. I (zákon č. 222/2022 Z. z.)**

**K bodu 1 až 4**

Navrhuje sa zmena definície pojmu „štátom podporované nájomné bývanie“ tak, aby zahŕňalo aj nadobúdanie a prevádzku takých bytových domov, pri ktorých došlo k zmene ich funkcie z nebytovej budovy na bytový dom prestavbou. Touto zmenou sa zabezpečí rozšírenie ponuky nájomných bytov v systéme štátom podporovaného nájomného bývania.

**K bodu 5 až 8**

Upravuje sa definícia bytového domu s cieľom, aby do systému štátom podporovaného nájomného bývania mohli v obmedzenom rozsahu, dočasne a len za splnenia stanovených podmienok vstupovať aj nebytové priestory určené na ubytovanie a bývanie. Touto zmenou sa zabezpečí rozšírenie ponuky nájomných bytov v systéme štátom podporovaného nájomného bývania.

**K bodu 9**

Zavádza sa nová definícia nájomného bytu. Cieľom úpravy je, aby do systému štátom podporovaného nájomného bývania mohli v obmedzenom rozsahu, dočasne a len za splnenia stanovených podmienok vstupovať aj nebytové priestory určené na ubytovanie a bývanie.

**K bodu 10**

Vypúšťa sa požiadavka, aby bytový dom mal minimálne 20 bytov, čím sa umožní efektívnejšie reagovať na miestne požiadavky.

**K bodu 11**

Upravuje sa, aby nájomcom mohla byť aj osoba, ktorá sa stala plnoletou osobou inak ako dovŕšením veku 18 rokov.

**K bodu 12**

Navrhuje sa, aby bytový dom mohol vzniknúť aj prestavbou nebytovej budovy.

**K bodu 13**

Agentúra zjednotila procesy tykajúce sa nájomcov iba do registra záujemcov, preto nie je rozlišovanie na záväzný a nezáväzný záujem potrebné Rozlišovanie na záväzný záujem sa využívalo pre účely podania žiadosti/registrácie cez register prenajímateľov.

**K bodu 14**

Navrhuje sa, aby agentúra neschvaľovala podmienky financovania projektu nájomného bývania.

**K bodu 15**

Upravuje sa kompetencia agentúry zverejňovať na svojom webovom sídle maximálnu sumu príspevku zamestnávateľa na štátom podporované nájomné bývanie v nadväznosti na úpravu valorizácie príspevku v Zákonníku práce.

**K bodu 16**

Ustanovuje sa obmedzenie pre projekty nájomného bývania, ktoré zahŕňajú aj nebytové priestory na účely bývania alebo ubytovania. Takéto projekty nájomného bývania nebude možné schvaľovať od 1. januára 2029. Cieľom je, aby v obmedzenom rozsahu a len  po obmedzenú dobu mohli na účel riešenia aktuálneho nedostatku bytov do systému štátom podporovaného nájomného bývania vstupovať aj nebytové priestory určené na ubytovanie alebo bývanie s tým, že od 1. januára 2029 takáto možnosť zo zákona zanikne. Bez ohľadu na stupeň prípravy projektov a skutočnosť, že takého nebytové priestory ostanú súčasťou definície nájomného bytu, nebudú už môcť byť agentúrou schvaľované projekty, v ktorých budú ako nájomné byty navrhované aj nebytové priestory kolaudované na účely bývania alebo ubytovania.

**K bodu 17**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 18**

Odstraňujú sa výkladové problémy spojené s tým, či prenajímateľom sa môže stať aj osoba, ktorá už vlastní bytový dom. Odstraňuje sa požiadavka na overovanie oprávnenosti výdavkov zo strany nezávislého audítora.

**K bodu 19 až 21**

Spresňuje sa časový moment, ku ktorému musí záujemca o štátom podporované nájomné bývanie dosiahnuť plnoletosť.

**K bodu 22**

Spresňuje sa proces získavania údajov o záujemcovi zo systémov verejnej správy, ako aj postup, v prípade ak systémy verejnej správy niektoré údaje neposkytujú.

**K bodu 23**

Spresňuje sa proces posúdenia splnenia kritérií záujemcom na účely získania postavenia nájomcu.

**K bodu 24**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 25**

V nadväznosti na zavedenie možnosti vstupu nebytových priestorov do systému štátom podporovaného nájomného bývania bolo nutné upraviť niektoré podmienky nájomnej zmluvy ako je najmä doba nájmu.

**K bodu 26**

Dopĺňajú sa informačné povinnosti prenajímateľa.

**K bodu 27**

V nadväznosti na zavedenie možnosti vstupu nebytových priestorov do systému štátom podporovaného nájomného bývania bolo nutné upraviť podmienky aplikácie ustanovení iných právnych predpisov na nájomnú zmluvu uzatvorenú podľa tohto zákona.

**K bodu 28**

Legislatívno-technická úprava.

**K bodu 29**

Vylučuje sa aplikácia správneho poriadku na vydanie potvrdenia agentúrou.

**K bodu 30**

Spresňujú sa podmienky obmedzenia nakladania s nájomným bytom a bytovým domom.

**K bodu 31 až 33**

Navrhuje sa nahradenie doterajšej úpravy spracúvania osobných údajov agentúrou a ich ochrany podrobnejšou úpravou zodpovedajúcou požiadavkám vyplývajúcim zo zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Najmä sa navrhuje podrobne vymedziť účely spracúvania osobných údajov agentúrou, definovať kategórie dotknutých osôb (záujemca, člen domácnosti záujemcu), zoznam spracúvaných osobných údajov pre jednotlivé kategórie dotknutých osôb a vymedzenie okruhu príjemcov, ktorým môže agentúra na určitý účel určité osobné údaje poskytnúť.

Z dôvodu prevencie zneužitia systému štátom podporovaného nájomného bývania sa tiež navrhuje možnosť agentúry spracúvať biometrické údaje záujemcu a členov domácnosti záujemcu v rozsahu biometrickej charakteristiky hlasu, tváre a podpisu, a to na účely zisťovania, overenia a kontroly ich totožnosti.

**K bodu 34**

Legislatívno-technická úprava v nadväznosti na bod 9.

**K čl. II (zákon č. 311/2001 Z. z.)**

**K bodom 1 až 3**

Zvýšením maximálnej sumy príspevku na 5,23 eura na meter štvorcový sa reflektuje rast nákladov spojených s bývaním, čo umožní efektívnejšie pokryť výdavky zamestnancov spojené s prenájmom. Zároveň sa ustanovuje pravidelné automatické zvyšovanie maximálnej sumy príspevku podľa miery inflácie, čím sa zabezpečí dlhodobá udržateľnosť a spravodlivá valorizácia tohto príspevku. Navrhovaná úprava precizuje aj terminológiu, čím sa odstraňujú interpretačné nejasnosti a zjednodušuje sa aplikácia príslušných ustanovení v praxi.

**K Čl. III (zákon č. 377/1990 Zb.)**

**K bodu 1**

Navrhuje sa upraviť príslušnosť na vykonanie kompetencie vydávania záväzných stanovísk k ohlasovaným drobným stavbám, stanovenej zákonom č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov. Úprava súvisí s ustanoveniami upravujúcimi vydávanie záväzných stanovísk k niektorým drobným stavbám na území mesta Bratislava.

**K bodu 2**

V súvislosti s úpravou príslušnosti na vykonanie kompetencie na vydávanie záväzných stanovísk k ohlasovaným stavbám sa navrhuje primerane uplatňovať už existujúcu právnu úpravu záväzných stanovísk k jednoduchým stavbám. Lehota na vydanie záväzného stanoviska k ohlasovanej stavbe mestskou časťou bude 45 dní.

**K čl. IV (Zákon č. 222/2004 Z. z.)**

**K bodom 1 a 2**

Navrhovanou úpravou sa sleduje uplatňovanie zníženej sadzby dane 5 % zo základu dane pri dodaní bytového domu podľa zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 222/2022 Z. z.“) aj v rozsahu nájomných bytov, ktoré sú určené rozhodnutím stavebného úradu ako nebytové priestory na funkciu bývania alebo ubytovania. V kontexte posledného citovaného zákona pod pojmom „ubytovanie“ je pritom potrebné rozumieť nájom takéhoto nájomného bytu na základe nájomnej zmluvy uzatvorenej na dobu určitú, najviac na dobu jedného roka, ktorú je možné opakovane predlžovať, maximálne však na dobu 6 rokov. (§ 8 ods. 3 zákona č. 222/2022 Z. z.).

**K bodom 3 a 4**

Ide o legislatívno-technickú úpravu v nadväznosti na úpravu ustanovení § 27 ods. 3 písm. d) a e). V kontexte navrhovanej úpravy platiteľ dane nebude disponovať právom rozhodnúť sa zdaňovať nájom nájomného bytu (príp. jeho časti), ktorý je určený rozhodnutím stavebného úradu ako nebytový priestor na funkciu ubytovania. Uvedené sa *mutatis mutandis* vzťahuje aj na dodanie takéhoto nájomného bytu, ak od jeho kolaudácie uplynulo päť rokov.

**K čl. V (Zákon č. 200/2022 Z. z.)**

Vzhľadom na charakter drobných stavieb, tieto nemôžu podstatne ovplyvniť svoje okolie, nemá opodstatnenie skúmať ich súlad so záväznou časťou územnoplánovacej dokumentácie. Výnimkou sú drobné stavby, ktoré sú budovami so zastavanou plochou nad 25 m2, stavby nadzemných a podzemných vedení elektronických komunikačných sietí a informačné konštrukcie, ktoré sú drobnými stavbami, u ktorých sa navrhuje ponechať posudzovanie súladu s územným plánom, ako je to v súčasnosti. Uvedené predstavuje zjednodušenie procesu ohlasovania niektorých drobných stavieb.

**K č. VI (Zákon č. 25/2025 Z. z.)**

**K bodom 1 a 2**

V záujme jednoznačnosti zatriedenia stavebných prác sa upravuje vymedzenie stavebných úprav v súvislosti s terénnymi úpravami a vonkajšími úpravami tak, aby boli jasne stanovené deliace línie týchto kategórií a  v rámci povoľovania sa zabezpečilo jednoznačné kategorizovanie týchto stavebných prác. Terénne úpravy a vonkajšie úpravy sú často súčasťou povoľovaných súborov stavieb, môžu však byť ohlasované a povoľované aj samostatne.

**K bodu 3**

Ustanovuje sa, aby sa obce, ktoré budú združené v spoločnom obecnom úrade nachádzali v územnom obvode toho istého regionálneho úradu. Upravuje sa formulácia tvorby stavebného obvodu z dôvodu jednoznačnosti výkladu ustanovenia.

**K bodu 4**

Obdobne ako je to pri dotknutých orgánov je potrebné upraviť plynutie lehoty pre vydanie záväzného vyjadrenia pri dotknutej právnickej osobe a opatrenie proti jej nečinnosti. Ide o opatrenie na urýchlenie prípravy a povoľovania investičných projektov.

**K bodu 5**

Ide o vypustenie duplicitnej úpravy s § 18 ods. 3 zákona. Fikcia ohlásenia sa bude vzťahovať na všetky ohlasované stavby. Ide o opatrenie na zjednodušenie a urýchlenie procesu ohlásenia stavieb, pričom stále ostáva možnosť stavebného úradu oznámiť, že stavbu je možné uskutočniť len na základe rozhodnutia o stavebnom zámere v správnom konaní, ak je to potrebné.

**K čl. VII**

Navrhuje sa účinnosť dňom vyhlásenia.

Bratislava 7. apríla 2025

**Robert Fico v. r.**

predseda vlády Slovenskej republiky

**Jozef Ráž v. r.**

minister dopravy Slovenskej republiky