

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.

Súčasnne, 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.

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 týkajúce 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 takéto 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

Doplňajú sa informačné povinnosti investičného partnera.

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 a 31

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

K bodu 32 až 34

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 35

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 orgánoch 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.