

DÔVODOVÁ SPRÁVA

A. Všeobecná časť

Nariadenie vlády Slovenskej republiky č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania (ďalej len „nariadenie vlády“) sa mení s cieľom reagovať na aktuálne potreby efektívneho spustenia systému štátom podporovaného nájomného bývania. Navrhované zmeny spresňujú platné znenie nariadenia vlády najmä s ohľadom na zaistenie flexibility a efektívnosti pre Agentúru štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „agentúra“) pri činnosti overovania príjmov ako aj pri následnom pridelovaní bytov jednotlivým cieľovým skupinám podporujúc transparentnosť procesu a reflektujúc sociálne i ekonomické záujmy štátu a občanov.

Súčasná právna úprava upravuje špecifikáciu ďalších kritérií, ktoré musí spĺňať záujemca, na získanie postavenia nájomcu (§ 2), v rámci ktorej súčasné znenie nariadenia vlády najmä:

- ustanovuje spôsob určenia minimálneho príjmu záujemcu,
- ustanovuje spôsob určenia maximálneho príjmu domácnosti záujemcu,
- ustanovuje spôsob určenia priemerného čistého mesačného príjmu domácnosti záujemcu,
- ustanovuje spôsob určenia životného minima domácnosti záujemcu a
- definuje druhy posudzovaných príjmov pre účely splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu.

Súčasná právna úprava tiež upravuje pravidlá pridelovania bytov záujemcom (§ 3 a 4), v rámci ktorej platné znenie nariadenia vlády najmä:

- určuje preferované kategórie záujemcov na účely získania postavenia nájomcu,
- určuje pre jednotlivé preferované kategórie záujemcov rozdielne množstevné limity pre uzatváranie nájomných zmlúv záujemcami z každej preferovanej kategórie záujemcov vo vzťahu k agentúrou schválenému projektu nájomného bývania,
- určuje znevýhodňujúce kritériá vo vzťahu k možnosti záujemcu nadobudnúť postavenie nájomcu,
- určuje spôsob a lehoty registrácie záväzného záujmu záujemcu o uzatvorenie nájomnej zmluvy a budúcej nájomnej zmluvy na byt v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania a
- určuje možnosť uzatvorenia nájomných zmlúv na byty v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania ďalšími preferovanými kategóriami záujemcov pokiaľ o tieto byty nebol prejavovaný záujem záujemcami z nadradenej preferovanej kategórie záujemcov.

Vzhľadom na masívny záujem verejnosti o získanie dostupného bývania v podobe štátom podporovaného nájomného bývania a stále pretrvávajúcu nedostupnosť bývania pre širokú verejnosť, vrátane sociálne znevýhodnených skupín, je nevyhnutné súčasnú právnu úpravu v § 2 až 4 nariadenia vlády vhodným spôsobom zjednodušiť sledujúc najmä nasledovné spoločenské, ekonomické a právne ciele:

1. ďalšie upresnenie druhov posudzovaných príjmov pre účely splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu a ďalšie upresnenie spôsobov ich preukazovania záujemcami,
2. upresnenie výpočtu priemerného mesačného príjmu domácnosti záujemcu berúc do úvahy aj jeho efektívne overenie,
3. dynamickejšie schvaľovanie projektov nájomného bývania agentúrou,

4. vecne a časovo efektívnejšie prerozdelenie bytov medzi jednotlivé preferované kategórie záujemcov a
5. elimináciu neobsadenosti bytov štátom podporovaného nájomného bývania nájomníkmi z dôvodov prietáhov na strane agentúry vznikajúcich počas procesu schvaľovania projektov nájomného bývania a prerozdelenia bytov jednotlivým preferovaným kategóriám záujemcov a iným záujemcom.

Návrh nariadenia nemá vplyv na štátny rozpočet, vplyv na podnikateľské prostredie, vplyvy na životné prostredie, vplyv na manželstvo, rodičovstvo a rodinu, vplyvy na služby verejnej správy pre občana, vplyvy na informatizáciu spoločnosti ani sociálne vplyvy.

Návrh nariadenia vlády 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.

Návrh zmien nariadenia vlády nebol predmetom vnútrokomunitárneho pripomienkového konania.

B. Osobitná časť

K Čl. I

K § 2

Ustanovením k akému dátumu sa budú posudzovať a overovať príjmy, ktorý určí agentúra na svojom webovom sídle pre každý projekt samostatne dochádza k zvýšeniu variability nastavenia samostatného procesu overovania príjmov záujemcov s ohľadom na konkrétny projekt; nastavením overenia príjmu k dátumu podpisu nájomnej zmluvy by v praxi dochádzalo k časovému nesúladu medzi overením príjmu a následným podpisom nájomnej zmluvy.

Upresnením časového obdobia, za ktoré sa budú jednotlivé príjmy posudzovať dôjde k zvýšeniu právnej istoty pri procese overovania príjmov, kedy takmer pri všetkých príjmoch sa bude posudzovať 6-mesačné obdobie dosahovania a poberania jednotlivých príjmov ku dňu určeného agentúrou; výnimkou budú prijaté dividendy, pri ktorých sa bude sledovať 12-mesačné obdobie ku dňu určeného Agentúrou a príjmy dosiahnuté podľa § 6 zákona č. 595/2003 Z. z. zákona o dani z príjmov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZDP”), pri ktorých sa bude posudzovať príjem za posledné zdaňovacie obdobie, za ktoré bolo podané daňové priznanie; posledné daňové priznanie je daňové priznanie, ktoré bolo podané alebo malo byť podané, ak by sa daň nevybrala zrážkou za zdaňovacie obdobie, ktoré bezprostredne predchádza dňu určeného agentúrou.

Príklad:

Ak Agentúra určí deň 15.5. ako deň, ku ktorému sa overujú príjmy, príjmy sa budú posudzovať v závislosti od toho, či záujemca už za zdaňovacie obdobie 1.1.-31.12 predchádzajúceho roka X podal daňové priznanie:

ak záujemca podal daňové priznanie za zdaňovacie obdobie 1.1.-31.12 predchádzajúce kalendárneho roka X (2024) do 15.5., predmetom overovania budú príjmy uvedené v danom daňovom priznaní za zdaňovacie obdobie X (2024)

ak záujemca nepodal daňové priznanie za zdaňovacie obdobie 1.1.-31.12 predchádzajúce kalendárneho roka X (2024) do 15.5., predmetom overovania budú príjmy uvedené v daňovom priznaní za zdaňovacie obdobie X-1 (2023)

daňové priznania podané za zdaňovacie obdobia, ktoré bezprostredne nenadväzujú na dátum zverejnený Agentúrou sú neprípustné (X-2, X-3 atď.).

Upresnením výpočtu priemerného čistého mesačného príjmu dochádza k zjednodušeniu jeho výpočtu, kedy v závislosti od druhu príjmu sa priemerný čistý mesačný príjem určí:

ako podiel príjmu podľa odseku 2 s výnimkou písm. b) až f) a čísla 6,

ako podiel príjmu podľa odseku 2 písm. b), c), d) a e) (§ 6 ZDP) a čísla 12 a

ako podiel príjmu podľa odseku 2 písm. f) a čísla 12.

Zároveň, upresnením výpočtu dochádza k spresneniu situácie, ak predmetom overovania na úrovni člena domácnosti je viacero druhov príjmov, za priemerný čistý mesačný príjem sa bude považovať súčet jednotlivých priemerných mesačných príjmov vyplývajúcich z rôznych druhov príjmov:

Príklad:

Ak záujemca za sledované obdobie 6 mesiacov poberal príjmy zo závislej činnosti (netto 6 000 EUR za 6 mesiacov), pričom zároveň za sledované obdobie 12 mesiacov poberal dividendu (netto 10 000 EUR), jeho priemerný čistý mesačný príjem sa určí nasledovne:

- *Priemerný čistý mesačný príjem zo závislej činnosti: 6 000 EUR/6 = 1 000 EUR*
- *Priemerný čistý mesačný príjem z prijatých dividend: 10 000 EUR/12 = 833,33 EUR*
- *Celkový priemerný čistý mesačný príjem člena domácnosti: 1 833,33 EUR.*

K § 3 a 4

Rozšírením okruhu zmluvných strán dohody pôvodne uzatváranej len medzi investičným partnerom a zamestnávateľom záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora aj o prenajímateľa, ako novú zmluvnú stranu, dochádza k zvýšeniu právnej istoty v tomto zmluvnom vzťahu najmä pre zamestnávateľa, ale aj k vytvoreniu priameho vzťahu prenajímateľa na zamestnávateľa okrem iného aj z dôvodu možnosti vynucovania si plnenia záväzku voči tomuto zamestnávateľovi prenajímateľom napr. na obsadzovanie bytov jeho zamestnancami, ktoré sú podľa tejto dohody vyhradené výlučne tomuto zamestnávateľovi.

Rozšírením okruhu zmluvných strán dohody pôvodne uzatváranej len medzi investičným partnerom a zamestnávateľom záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov aj o prenajímateľa, ako novú zmluvnú stranu, dochádza k zvýšeniu právnej istoty v tomto zmluvnom vzťahu najmä pre zamestnávateľa, ale aj k vytvoreniu priameho vzťahu prenajímateľa na zamestnávateľa okrem iného aj z dôvodu možnosti vynucovania si plnenia záväzku voči tomuto zamestnávateľovi prenajímateľom napr. na obsadzovanie bytov jeho zamestnancami, ktoré sú podľa tejto dohody vyhradené výlučne tomuto zamestnávateľovi.

Navrhuje sa premiestnenie časového obmedzenia prejavu záväzného záujmu o uzatvorenie nájomnej zmluvy do § 4 z dôvodu komplexnej úpravy lehôt na registráciu tohto záujmu v tomto paragrafe.

Navrhovaná úprava súčasne obsahuje zjednodušenie registrácie prejavu záujmu výlučne o uzatvorenie nájomnej zmluvy (a nie už viac zmluvy o budúcej nájomnej zmluve) záujemcom v registri prenajímateľov a následného overenia splnenia kritérií záujemcom pre získanie postavenia nájomcu len v čase predchádzajúcom uzatvoreniu nájomnej zmluvy.

Upravuje sa ďalej zvýšenie určitosti pri hodnotení splnenia znevýhodňujúceho kritéria znevýhodneným záujemcom upresnením, že toto kritérium je naplnené len v nariadení vlády špecifikovanom vlastníctve alebo spoluvlastníctve výlučne nehnuteľností typu byt alebo rodinný dom.

Navrhované ustanovenie obsahuje časové zjednodušenie registrácie záväzného záujmu jednotlivých preferovaných kategórií záujemcov o uzatvorenie nájomných zmlúv s ohľadom na potrebu vytvorenia prehľadnejšieho, rýchlejšieho a prispôbivejšieho mechanizmu, ktorý je súčasne aj prispôsobiteľný zmenám, ktoré v jednotlivých procesoch štátom podporovaného nájomného bývania môžu vzniknúť najmä v tomto úvodnom období spustenia implementácie prvých projektov nájomného bývania a vytvorenie mechanizmu pre obsadenie bytu v prípade uplynutia trvania nájomnej zmluvy alebo iného jej zániku už počas samotnej prevádzky bytového domu.

K Čl. II

Navrhuje sa, aby uvedené zmeny v právnej úprave nadobudli účinnosť dňom vyhlásenia s cieľom dosiahnuť čo najskôr účinky navrhovaných zmien.