



Materiál na rokovanie

HSR SR 26. 09. 2022

bod 6

STANOVISKO

k návrhu nariadenia vlády Slovenskej republiky o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania

1. Popis návrhu

Návrh nariadenia vlády Slovenskej republiky o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania (ďalej len „návrh nariadenia“) sa predkladá na základe zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podľa § 3 ods. 1 písm. k) a l) zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov predkladá Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania vláde Slovenskej republiky návrh kritérií podľa § 7 zákona a návrh na určenie výšky maximálneho nájomného, návrh pravidiel výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného podľa § 9 ods. 1 zákona. Podľa bodu 13.6. stanov Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania ak Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania predkladá návrh vláde Slovenskej republiky alebo navrhuje vláde Slovenskej republiky, predkladá alebo navrhuje prostredníctvom podpredsedu vlády Slovenskej republiky, ktorý neriadi ministerstvo.

2. Stanovisko KOZ SR

KOZ SR nemala v medzirezortnom pripomienkovom konaní pripomienky, keďže návrh nariadenia je len vykonávacím predpisom k zákonu č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon o štátnej podpore nájomného bývania“). KOZ SR predmetný zákon v procese jeho tvorby pripomienkovala, keďže však bol predložený ako poslanecký návrh zákona, pripomienky neboli zo strany predkladateľa rozporované, ani odborne prediskutované. V prípade takéhoto, na slovenské pomery „reformného inštitútu“ to považujeme za značne problematické a obávame sa, že cieľ zámeru, podpora nájomného bývania, nebude naplnený. Keďže predkladateľ odignoroval odbornú diskusiu a pripomienky v procese samotnej tvorby zákona, návrh nariadenia a jeho predloženie do legislatívneho procesu pokladáme už za nadbytočné, nedostatočné a za neskoré otvorenie odbornej diskusie.

Napriek vyššie uvedenému KOZ SR na rokovanie Hospodárskej a sociálnej rady SR predkladá nasledujúce pripomienky:

- Návrh nariadenia nemá na rokovanie Hospodárskej a sociálnej rady SR predložené vyhodnotenie pripomienkového konania, preto nie je jasné ako sa predkladateľ vysporiadal



s predloženými pripomienkami a či vôbec o nich prebehla odborná diskusia. Správa o účasti verejnosti sa odvoláva na informovanie prostredníctvom zákona o štátnej podpore nájomného bývania, čo považujeme za nedostatočné, keďže ani samotný zákon neprešiel diskusiou. Do budúcnosti privítame zlepšenie legislatívneho procesu a skutočnú snahu o odbornú diskusiu, nie len formálne naplnenie pravidiel legislatívneho procesu.

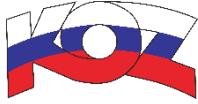
- Maximálna výška nájomného v zmysle § 9 zákona o štátnej podpore nájomného bývania stanovuje len maximálnu výšku odplaty pre prenajímateľa, teda náklad samotného nájomcu bude ešte dodatočne navýšený o úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu a náklady na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu. Predpokladáme, že celkové náklady na bývanie sa tak môžu vyšplhať na úroveň klasického trhového nájomného.

Napríklad pre Bratislavský kraj, dvojizbový byt (48 m²) je stanovená maximálna výška nájomného, podľa dostupných štatistických údajov a navrhovaného vzorca, na 518,7 € k čomu je potrebné pripočítať aj zvyšné náklady spojené s užívaním nehnuteľnosti (správa, energie, internet, TV a pod.). Ceny komerčných nájmov v Bratislavskom kraji sa pritom pohybujú od 600 € – 800 € podľa lokality a často v sebe nesú už všetky náklady vrátane energií, či dokonca nákladov na TV a internet, a byty disponujú väčšou výmerou ako 48 m², ktorá je stanovená ako istá priemerná hodnota, a sú plne vybavené.

- Doložka vplyvov predpokladá nižšie výšky maximálneho nájomného, pretože vo výpočte zohľadňuje aj dobrovoľný príspevok zamestnávateľa na bývanie vo výške 4 €/m². Návrh nariadenia zároveň počíta s preferovanými skupinami záujemcov o nájomné bývanie, ako fyzické osoby s ťažkým zdravotným postihnutím, fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie sociálnej služby v zariadení sociálnych služieb s celoročnou pobytovou formou (predpokladáme, že sa tým myslia dôchodcovia), či zamestnanci verejného sektora. Z predloženého návrhu nie je jasné, s akou pravdepodobnosťou predkladateľ počíta s tým, že fyzická osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo dôchodca bude disponovať zamestnávateľom, ktorý bude ochotný a schopný poskytnúť príspevok na bývanie vo výške 4 €/m² každý mesiac, pretože bez tejto podpory je pravdepodobné, že si takáto fyzická osoba nebude môcť dovoliť ani štátom podporované nájomné bývanie.

V prípade verejného sektora zároveň vyslovujeme obavu s možnosťami jednotlivých zamestnávateľov, keďže je častokrát náročné naplniť aj záväzky z kolektívnych zmlúv ohľadom platových náležitostí. Očakávame, že prijatý rozpočet verejnej správy bude reflektovať takýto príspevok a každý zamestnanec, ktorý oň požiada, ho aj dostane.

- V zmysle dôvodovej správy sa ustanovuje aj korekčný mechanizmus maximálnej výšky nájomného, ktorého cieľom je zachovať dlhodobú udržateľnosť vzorca a jeho odrážanie reálnych nákladov a ekonomických pomerov. Korekčný mechanizmus zohľadňuje percentuálnu mieru rastu Indexu cien stavebných prác (I), zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky. Takto stanovený korekčný mechanizmus nezohľadňuje nárast nákladov na bývanie pre nájomníkov, ale nárast nákladov realizátora stavby, pritom nájomca bude užívať nehnuteľnosť roky potom, čo bola stavba zrealizovaná a prenajímateľovi už nijako nevzrastajú náklady na stavebné práce. Navyše maximálna výška nájomného sa bude každoročne zvyšovať už rastom indexu priemernej nominálnej mzdy (je súčasťou výpočtu nájomného), ktorá v časovom rade napr. od roku 2003 neustále narastá. Ide o ukazovateľ, u ktorého je predpoklad, že vzrastie každoročne a nikdy nezaznamená pokles. Z predloženého návrhu nariadenia a sprievodnej dokumentácie nevyplýva, z akého dôvodu predkladateľ previazal odplatu pre prenajímateľa s indexáciou cien stavebných prác, keďže tieto ceny už nemajú žiadny vplyv na náklady spojené s prenájomom nehnuteľností. Prípadné zvýšenie cien spojených s bývaním sa nájomcovi premietnu do nákladov, ktoré musí hradiť mimo



nájomného: úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (napr. ceny energií, TV, internet) každoročne upravuje poskytovateľ služieb a náklady na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu stanovuje a každoročne upravuje správca. Z vyššie uvedeného nevidíme dôvody prečo by sa mala maximálna výška nájomného ešte ďalej korigovať.

3. Závery a odporúčania

KOZ SR berie návrh nariadenia na vedomie s pripomienkami.