



UZNESENIE VLÁDY SLOVENSKEJ REPUBLIKY
č. 693
z 13. novembra 2024

k návrhu kritérií výberu investičných partnerov

Číslo materiálu: 44379/2024
Predkladateľ: minister dopravy

Vláda

A. schvaľuje

A.1. návrh kritérií výberu investičných partnerov tak, ako je súčasťou predloženého materiálu;

B. zrušuje

B.1. uznesenie vlády SR č. 44 z 31. januára 2023 k návrhu kritérií výberu investičných partnerov.

Na vedomie: Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania

Kritériá výberu investičných partnerov

(návrh)

1. záujemca o získanie postavenia investičného partnera je registrovaný v príslušnom registri v ktoromkoľvek členskom štáte Európskej únie, alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo Švajčiarskej konfederácii,

2. záujemca o získanie postavenia investičného partnera, ovládajúca právnická osoba záujemcu, ktorá posledná v rade priamo alebo nepriamo ovláda záujemcu podľa § 66a ods. 2 Obchodného zákonníka a iná ovládaná právnická osoba, ktorú vyššie uvedená ovládajúca osoba priamo alebo nepriamo ovláda podľa § 66a ods. 1 Obchodného zákonníka buď každý z vyššie uvedených subjektov jednotlivo alebo všetky vyššie uvedené subjekty spoločne kumulatívne spĺňajú nasledovné:
 - 2.1 vykonáva podnikateľskú činnosť v oblasti poskytovania bytov do nájmu nájomcom, fyzickým osobám, vrátane zabezpečenia dodávania energií a služieb obvykle dodávaných nájomcom v súvislosti s užívaním bytov a zabezpečení prevádzky, údržby a opráv bytových domov (nájomné bývanie) v ktoromkoľvek členskom štáte Európskej únie, alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo Švajčiarskej konfederácii nepretržite minimálne desať rokov,

 - 2.2 v minulosti bez ohraničenia časového obdobia a/alebo v súčasnosti je vlastníkom aspoň 1 000 bytov využívaných pre účely nájomného bývania, ktoré sa nachádzali alebo nachádzajú v ktoromkoľvek členskom štáte Európskej únie, alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo Švajčiarskej konfederácii,

pre vylúčenie pochybností, môže spoločnosť záujemcu a spoločnosť ovládajúcej osoby pozostávať aj z ďalších spoločníkov alebo akcionárov, ktorí majú postavenie menšinových spoločníkov alebo akcionárov vo vzťahu k záujemcovi a ovládajúcej osobe s tým, že kritérium uvedené v tomto bode 2 môže byť splnené aj prostredníctvom menšinových spoločníkov alebo akcionárov,

3. záujemca o získanie postavenia investičného partnera nemá finančné záväzky po lehote splatnosti voči Slovenskej republike a voči štátu, na území ktorého je registrovaný s tým, že vyššie uvedené kritérium v tomto bode 3 musí spĺňať súčasne každý spoločník alebo akcionár záujemcu,

4. odborná spôsobilosť a dôveryhodnosť fyzických osôb, ktoré sú členmi štatutárneho orgánu, prokuristom, členom dozornej rady a vedúcimi zamestnancami záujemcu o získanie postavenia investičného partnera pričom za dôveryhodnú osobu sa považuje fyzická osoba, ktorá
 - 4.1 nebola právoplatne odsúdená za trestný čin majetkovej povahy, za trestný čin spáchaný pri vykonávaní riadiacej funkcie alebo za úmyselný trestný čin,

- 4.2** nepôsobila v posledných desiatich rokoch vo funkcii člena štatutárneho orgánu, prokuristu, člena dozornej rady, vedúceho zamestnanca, vedúceho útvaru vnútornej kontroly a vnútorného auditu alebo vo funkcii vedúceho pobočky, vedúceho zamestnanca pobočky obchodnej spoločnosti so sídlom v ktoromkoľvek členskom štáte Európskej únie, alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo Švajčiarskej konfederácii, ktorej bolo odobraté oprávnenie na výkon jej podnikateľskej činnosti, a to kedykoľvek v období jedného roka pred odobratím takého povolenia,
- 4.3** nepôsobila v posledných desiatich rokoch vo funkcii člena štatutárneho orgánu, prokuristu, člena dozornej rady, vedúceho zamestnanca, vedúceho útvaru vnútornej kontroly a vnútorného auditu v banke, v zahraničnej banke alebo vo finančnej inštitúcii¹ so sídlom v ktoromkoľvek členskom štáte Európskej únie, alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo Švajčiarskej konfederácii, nad ktorou bola zavedená nútená správa alebo obdobné reorganizačné opatrenie, a to kedykoľvek v období jedného roka pred zavedením nútenej správy alebo reorganizačného opatrenia s obdobným účelom a vplyvom na existujúce práva tretích osôb, ako je účel a vplyv nútenej správy,
- 4.4** nepôsobila v posledných desiatich rokoch vo funkcii člena štatutárneho orgánu, prokuristu, člena dozornej rady, vedúceho zamestnanca, vedúceho útvaru vnútornej kontroly a vnútorného auditu v obchodnej spoločnosti so sídlom v ktoromkoľvek členskom štáte Európskej únie alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácii, ktorá vstúpila do likvidácie alebo ktorá sa dostala do úpadku, na ktorej majetok bol vyhlásený konkurz, povolená reštrukturalizácia, potvrdené nútené vyrovnanie alebo povolené vyrovnanie, na ktorú bol zamietnutý návrh na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku, proti ktorej bolo zastavené konkurzné konanie pre nedostatok majetku alebo na ktorú bol zrušený konkurz pre nedostatok majetku², alebo bolo vydané reorganizačné opatrenie s obdobným účinkom a to kedykoľvek v období jedného roka pred vznikom takej skutočnosti,
- 4.5** nie je považovaná za nedôveryhodnú osobu podľa osobitných predpisov³ v oblasti finančného trhu,

¹ Napríklad § 27 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov, zákon č. 39/2015 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, čl. 4 ods. 1 bod 14 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/2033 z 27. novembra 2019 o prudenciálnych požiadavkách na investičné spoločnosti a o zmene nariadení (EÚ) č. 1093/2010, (EÚ) č. 575/2013, (EÚ) č. 600/2014 a (EÚ) č. 806/2014 (Ú. v. EÚ L 314, 5. 12. 2019) v platnom znení.

² Zákon č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

³ Napríklad § 8 písm. b) zákona č. 566/2001 Z. z. o cenných papieroch a investičných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon o cenných papieroch) v znení neskorších predpisov, § 4 ods. 11 zákona č. 429/2002 Z. z. o burze cenných papierov v znení neskorších predpisov, § 23 ods. 11 zákona č. 650/2004 Z. z. o doplnkovom dôchodkovom sporení a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 24 zákona č. 39/2015 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 23 ods. 1 zákona č. 186/2009 Z. z. o finančnom sprostredkovaní a finančnom poradenstve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 2 ods. 31 zákona č. 492/2009 Z. z. o platobných službách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, § 28 ods. 10 zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov.

- 4.6 spoľahlivo, poctivo a bez zásadného porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov vykonávala v posledných desiatich rokoch svoje funkcie alebo podnikala a so zreteľom na tieto skutočnosti poskytuje záruku, že bude spoľahlivo, poctivo a bez zásadného porušenia všeobecne záväzných právnych predpisov vykonávať navrhovanú funkciu vrátane plnenia povinností vyplývajúcich zo všeobecne záväzných právnych predpisov, zo stanov alebo spoločenskej zmluvy záujemcu, prípadne jeho vnútorných právnych predpisov a aktov riadenia,
5. finančné výsledky záujemcu o získanie postavenia investičného partnera a každého spoločníka alebo akcionára záujemcu sú auditované, zverejňované a verejne dostupné v rozsahu úplnej audítorskej správy minimálne za obdobie posledných piatich finančných rokov; v prípade, ak záujemca, spoločník alebo akcionár záujemcu existujú menej ako päť rokov, potom sa toto kritérium uvedené v tomto bode 5 vyžaduje splniť len za obdobie ich existencie,
 6. záujemca o získanie postavenia investičného partnera, ovládajúca právnická osoba záujemcu, ktorá posledná v rade priamo alebo nepriamo ovláda záujemcu podľa § 66a ods. 2 Obchodného zákonníka a iná ovládaná právnická osoba, ktorú vyššie uvedená ovládajúca osoba priamo alebo nepriamo ovláda podľa § 66a ods. 1 Obchodného zákonníka, vrátane menšinových spoločníkov alebo akcionárov záujemcu alebo ovládajúcej osoby záujemcu, buď každý z vyššie uvedených subjektov jednotlivo alebo spoločne kumulatívne, dosahujú v ktoromkoľvek členskom štáte Európskej únie, alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo Švajčiarskej konfederácii hodnotu vlastného imania aspoň 100 000 000,- EUR, a to nepretržite minimálne za posledné tri finančné roky predchádzajúce finančnému roku v ktorom záujemca prejavil záujem o získanie postavenia investičného partnera; od nadobudnutia účinnosti Investičnej zmluvy⁸ nesmie hodnota vlastného imania vypočítaná vyššie uvedeným spôsobom klesnúť pod túto hranicu,
 7. prehľadný a dôveryhodný pôvod⁴ splateného základného imania a ďalších finančných zdrojov záujemcu o získanie postavenia investičného partnera,
 8. vhodné a primerané vecné, personálne, technické a organizačné predpoklady pre výkon podnikania v oblasti nájomného bývania v súlade so Zákonom o nájomnom bývaní, funkčný riadiaci a kontrolný systém vrátane útvaru vnútornej kontroly a vnútorného auditu, systému riadenia rizík a pravidiel obozretného podnikania,
 9. záujemca o získanie postavenia investičného partnera je povinný splniť kritériá podľa bodov 1 až 8 kumulatívne,
 10. kritériá podľa bodov 1 a 2 a bodov 4 až 8 sa budú považovať bez ďalšieho za splnené, ak záujemcom o získanie postavenia investičného partnera, je subjekt kolektívneho

⁴ Zákon č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

investovania⁵, vytvorený a spravovaný správcovskou spoločnosťou alebo zahraničnou správcovskou spoločnosťou s povolením na vytváranie a spravovanie subjektov kolektívneho investovania udeleným podľa osobitného predpisu⁶, má miesto usadenia v štáte, ktorý je členom Európskej únie, alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, a ktorého opis investičných politík a investičnej stratégie spočíva najmä v nadobúdaní, prevádzke a správe bytových domov podľa osobitného predpisu⁷ a ktorého súčet objemu čistej hodnoty aktív všetkých jeho podfondov (s rovnakou investičnou politikou a investičnou stratégiou vyžadovanou v tomto kritériu) je ku dňu uzatvorenia Investičnej zmluvy⁸, najneskôr však do 18 mesiacov od nadobudnutia jej účinnosti najmenej 100 000 000,- EUR; po dosiahnutí tejto hranice nesmie objem súčtu čistej hodnoty aktív všetkých jeho podfondov (s rovnakou investičnou politikou a investičnou stratégiou vyžadovanou v tomto kritériu) klesnúť pod jej minimálnu úroveň.

⁵ §4 Zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov.

⁶ §27 a nasl. Zákona č. 203/2011 Z. z. o kolektívnom investovaní v znení neskorších predpisov.

⁷ Zákon NR SR č. 222/2022 Z.z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov

⁸ §2 písm. i) Zákona NR SR č. 222/2022 Z.z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zdôvodnenie kritérií výberu investičných partnerov

Tieto kritériá na výber investičných partnerov stanovujú požiadavky na subjekty, ktoré majú záujem o získanie postavenia investičného partnera a vzťahujú sa na všetkých záujemcov nadobudnutím účinnosti uznesenia vlády SR, ktorým boli tieto schválené. O výbere Investičného partnera⁹ rozhoduje na návrh Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania vláda SR. Úprava konkrétnych záväzkových vzťahov medzi investičnými partnermi a Agentúrou je predmetom rokovania o obsahu Investičnej zmluvy⁸, o ktorej uzatvorení rozhoduje na návrh Agentúry vláda SR.

Zdôvodnenie kritéria 1:

Kritérium 1 bolo navrhnuté s cieľom zabezpečenia slobody pohybu osôb, služieb, tovaru a kapitálu podľa pravidiel Európskej únie, ako aj požiadavka na vytvorenie zmluvného vzťahu – investičnej zmluvy medzi Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania a investičným partnerom, ktorý vznikne a bude sa realizovať prostredníctvom projektov nájomného bývania, v rámci právneho prostredia, ktoré podľa pravidiel Európskej únie buď priamo alebo nepriamo transponuje jej právne predpisy do národných právnych poriadkov alebo sú tieto na selektívnej báze (prostredníctvom dvojstranných alebo viacstranných medzinárodných zmlúv) preberané do svojich právnych poriadkov aj nečlenskými štátmi Európskej únie.

Zdôvodnenie kritéria 2:

Kritérium 2 bolo navrhnuté ako požiadavka, aby záujemca (prípadne spoločnosti, ktoré sú vo vzťahu k záujemcovi v právnom postavení ovládajúcej alebo ovládanej osoby podľa § 66a ods. 2 Obchodného zákonníka) vykonával podnikateľskú činnosť v oblasti poskytovania bytov do nájmu nájomcom, fyzickým osobám vrátane zabezpečenia dodávania energií a služieb obvykle dodávaných nájomcom v súvislosti s užívaním bytov a zabezpečením prevádzky, údržby a opráv bytových domov (nájomné bývanie) v ktoromkoľvek členskom štáte Európskej únie alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo Švajčiarskej konfederácii nepretržite minimálne desať rokov a bol vlastníkom aspoň 1 000 bytov na vyššie uvedené účely, keďže uzatvorením investičnej zmluvy s každým investičným partnerom sa predpokladá výstavba v každom jednotlivom prípade rádovo niekoľko tisíc bytov, čoho nevyhnutným a úspešným predpokladom sú rozsiahle profesionálne skúsenosti a dlhodobé know – how každého záujemcu o postavenie investičného partnera s výstavbou a správou takého typu aktív berúc do úvahy skutočnosť, že prostredníctvom realizácie projektov nájomného bývania sa budú dotknutým fyzickým osobám (a im rodinným príslušníkom/blízkym osobám) uspokojovať požiadavky na dostupné bývanie a teda súčasne vytvárať platformu pre budovanie ich základných sociálnych istôt. Požiadavka na skúsenosti so zabezpečením prevádzky, údržby a opráv bytových domov v ktoromkoľvek členskom štáte Európskej únie alebo štáte, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore, alebo Švajčiarskej konfederácii je najmä z dôvodu zabezpečenia štandardov nájomného bývania z týchto krajín na Slovensku, ako aj ich sociálno-kultúrnej podobnosti so Slovenskom.

⁹ §2 písm. f) Zákona NR SR č. 222/2022 Z.z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Zdôvodnenie kritéria 3:

Kritérium 3 bolo navrhnuté ako požiadavka na bezdlžnosť záujemcu o postavenie investičného partnera (a súčasne aj každého spoločníka alebo akcionára záujemcu) voči verejnému sektoru, s ktorým vstupuje prostredníctvom investičnej zmluvy do dlhodobého zmluvného vzťahu.

Zdôvodnenie kritéria 4:

Kritérium 4 bolo navrhnuté ako požiadavka na odbornú spôsobilosť a dôveryhodnosť fyzických osôb, ktoré sú členmi štatutárneho orgánu, prokuristom, členom dozornej rady a vedúcimi zamestnancami záujemcu o získanie postavenia investičného partnera berúc do úvahy skutočnosť, že prostredníctvom realizácie projektov nájomného bývania sa budú dotknutým fyzickým osobám (a im rodinným príslušníkom/blízkym osobám) uspokojovať požiadavky na dostupné bývanie a teda súčasne vytvárať platformu pre budovanie ich základných sociálnych istôt.

Zdôvodnenie kritéria 5:

Kritérium 5 bolo navrhnuté ako požiadavka na finančnú vierohodnosť a transparentnosť záujemcu o získanie postavenia investičného partnera a každého spoločníka alebo akcionára záujemcu vzhľadom na predpokladanú finančnú náročnosť prípravy, realizácie a správy projektov nájomného bývania a ich dlhodobé trvanie, keďže trvanie základného cyklu projektu nájomného bývania (bez zohľadnenia jeho možného predĺženia) je minimálne 25 rokov.

Zdôvodnenie kritéria 6:

Kritérium 6 bolo navrhnuté ako požiadavka, aby záujemca (prípadne spoločnosť, ktoré sú vo vzťahu k záujemcovi v právnom postavení ovládajúcej alebo ovládanej osoby podľa § 66a ods. 2 Obchodného zákonníka) dosahoval hodnotu vlastného imania aspoň 100 000 000 EUR a to nepretržite minimálne posledné tri finančné roky predchádzajúce roku podania úplnej žiadosti Agentúre. Zároveň toto kritérium definuje požiadavku na záujemcu o získanie postavenia investičného partnera, že podľa budúcej investičnej zmluvy nebude môcť hodnota jeho vlastného imania určená tam uvedeným spôsobom klesnúť pod túto hranicu. Táto požiadavka je odôvodnená vzhľadom na finančnú náročnosť prípravy, realizácie a správy projektov nájomného bývania v kombinácii s nevyhnutnou vysokou mierou sektorovej profesionálnej a multidisciplinárnej odbornosti celého personálneho zázemia záujemcu o získanie postavenia investičného partnera a na prípadné zabezpečenie pohľadávok Agentúry z porušenia/neplnenia investičnej zmluvy Investičným partnerom.

Zdôvodnenie kritéria 7:

Kritérium 7 bolo navrhnuté ako požiadavka na dodržiavanie zákona č. 297/2008 Z. z. o ochrane pred legalizáciou príjmov z trestnej činnosti a o ochrane pred financovaním terorizmu a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov aj tými záujemcami o získanie postavenia investičného partnera, ktorí nemajú sídlo na území Slovenskej republiky.

Zdôvodnenie kritéria 8:

Kritérium 8 bolo navrhnuté ako požiadavka na úspešné vytvorenie všetkých nevyhnutných predpokladov na úspešné vykonávanie podnikateľskej činnosti v oblasti poskytovania bytov do nájmu nájomcom, fyzickým osobám vrátane zabezpečenia dodávania energií a služieb obvykle dodávaných nájomcom v súvislosti s užívaním bytov a zabezpečení prevádzky, údržby a opráv bytových domov (nájomné bývanie) a elimináciu systémových zlyhaní, berúc do úvahy

skutočnosť, že prostredníctvom realizácie projektov nájomného bývania sa budú dotknutým fyzickým osobám (a im rodinným príslušníkom/blízkym osobám) uspokojovať požiadavky na dostupné bývanie a teda súčasne vytvárať platformu pre budovanie ich základných sociálnych istôt.

Zdôvodnenie bodu 10:

Bod č. 10 predstavuje zjednodušenie potreby preukazovania splnenia jednotlivých kritérií v prípade ak záujemcom o získanie postavenia investičného partnera je subjekt kolektívneho investovania vytvorený a spravovaný správcovskou spoločnosťou alebo zahraničnou správcovskou spoločnosťou s povolením na vytváranie a spravovanie subjektov kolektívneho investovania. Kolektívne investovanie je vysoko regulovaným odvetvím finančného sektora a rozsiahlo harmonizovaným v rámci všetkých členských štátov EÚ a EHS. Činnosti správcovských spoločností, zahraničných správcovských spoločností ako aj činnosti vykonávané subjektami kolektívneho investovania nimi vytvorenými a spravovanými, podliehajú osobitnej kontrole orgánov finančného dohľadu domovských členských štátov od svojho vzniku a počas celej doby ich činnosti. Existencia tejto rozsiahlej a prísnej regulácie ako aj nárokov kladených na podnikanie v tomto odvetví finančného sektora odôvodňuje u týchto subjektov zjednodušenie potreby preukazovania splnenia jednotlivých kritérií týmito subjektami, pričom preukazovanie ich splnenia by bolo duplicitným a zbytočne byrokratizujúcim prvkom. Zavedením tohto zjednodušenia je tiež možné očakávať rýchly, bezpečný a efektívny spôsob kolektovania investičného kapitálu doma ako aj v zahraničí spôsobom, ktorý je rozšírený a pomerne známy v krajinách s vybudovanými finančnými trhmi ako aj distribúciou cenných papierov emitovanými subjektami kolektívneho investovania. Odhliadnuc od tohto zjednodušeného prístupu aj subjekt kolektívneho investovania tak ako ostatní záujemcovia o postavenie investičného partnera musí v čase uzatvorenia Investičnej zmluvy s Agentúrou, najneskôr však v lehote 18 mesiacov od nadobudnutia jej účinnosti preukázať Agentúre, že súčet objemu čistej hodnoty aktív všetkých jeho podfondov (s rovnakým opisom investičných politík a investičnej stratégie požadovanej v tomto kritériu) je najmenej 100 000 000,- EUR. Poskytnutie 18 mesačnej lehoty vychádza z podstaty a charakteru činnosti subjektov kolektívneho investovania ktoré sú zo zákona zakladané za účelom zhromažďovania peňazí a peniazmi ocenených hodnôt od investorov s cieľom ich investovania v súlade s určitou investičnou politikou, pričom zhromažďovanie týchto prostriedkov si vyžaduje určitý čas. Budúci návrh prípadnej Investičnej zmluvy, ktorý predloží Agentúra vláde SR na schválenie, však bude musieť obsahovať ustanovenie na základe ktorého až do preukázania dosiahnutia kritériom vyžadovanej minimálnej úrovne súčtu čistej hodnoty aktív nesmie Agentúra takémuto Investičnému partnerovi ani žiadnemu z jeho podfondov (s rovnakým opisom investičných politík a investičnej stratégie požadovanej týmto kritériom) schváliť akýkoľvek projekt nájomného bývania. Po dosiahnutí tejto hranice nebude môcť táto klesnúť pod kritériom vyžadovanú minimálnu úroveň.

