Council of the European Union

Brussels, 13 November 2026
(OR. en, sk)

15833/26

Interinstitutional File:
2026/0268 (COD)

MI 1191
COMPET 1364
FIN 1613
SOC 745
ENER 761
COH 179
CODEC 2172
INST 439
PARLNAT 221
PARLNAT

COVER NOTE

From:	The European Affairs Committee of the National Council of the Slovak Republic
date of receipt:	11 November 2026
To:	The President of the Council of the European Union
Subject:	Proposal for a REGULATION OF THE EUROPEAN PARLIAMENT AND OF THE COUNCIL establishing a framework for measures in Member States to safeguard housing affordability and availability (Affordable Housing Act) [doc. 12967/26 - COM (2026) 599 final] - Reasoned opinion on the application of the Principles of Subsidiarity and Proportionality

Delegations will find enclosed the opinion[1] of the European Affairs Committee of the National Council of the Slovak Republic on the above.

[1] The translation(s) of the opinion may be found on the Interparliamentary EU Information Exchange website (IPEX) at the following address: https://secure.ipex.eu/IPEXL-WEB/document/eu_legislative_database

Výbor Národnej rady Slovenskej republiky
pre európske záležitosti

73. schôdza výboru
KNR-VEZ-5731/2026-3

134.

U z n e s e n i e

Výboru Národnej rady Slovenskej republiky pre európske záležitosti

z 11. novembra 2026

k návrhu odôvodneného stanoviska k nesúladu návrhu nariadenia Európskeho parlamentu a Rady, ktorým sa zriaďuje rámec pre opatrenia na zabezpečenie cenovej dostupnosti a prístupnosti bývania v členských štátoch (akt o cenovo dostupnom bývaní) KOM (2026) 599, so zásadou subsidiarity

Výbor Národnej rady Slovenskej republiky pre európske záležitosti

A. schvaľuje

návrh odôvodneného stanoviska k nesúladu návrhu nariadenia Európskeho parlamentu a Rady, ktorým sa zriaďuje rámec pre opatrenia na zabezpečenie cenovej dostupnosti a prístupnosti bývania v členských štátoch (akt o cenovo dostupnom bývaní), KOM (2026) 599 so zásadou subsidiarity; tak ako je uvedené v prílohe tohto uznesenia;

B. ukladá

predsedovi výboru

informovať predsedu Národnej rady Slovenskej republiky, predsedu vlády Slovenskej republiky, ministra dopravy Slovenskej republiky, predsedníčku Európskej komisie, predsedu Európskej rady a predsedníčku Európskeho parlamentu o výsledku rokovania výboru o výsledku rokovania výboru.

Ján Hargaš
Dušan Tittel
overovateľ

Peter Kalivoda
predseda výboru

Výbor Národnej rady Slovenskej republiky
pre európske záležitosti

Príloha k uzneseniu č. 134

Výbor Národnej rady Slovenskej republiky pre európske záležitosti

- v zmysle článku 5 ods. 3 Zmluvy o Európskej únii a článku 6 Protokolu č. 2 o aplikácii zásad subsidiarity a proporcionality, tvoriaceho prílohu Zmluvy o Európskej únii a Zmluvy o fungovaní Európskej únie;
- po preskúmaní návrhu nariadenia Európskeho parlamentu a Rady, ktorým sa stanovuje rámec opatrení v členských štátoch na zabezpečenie cenovej dostupnosti a prístupnosti bývania (akt o cenovo dostupnom bývaní), KOM (2026) 599 z 9. septembra 2026;
- so zreteľom na Európsky plán pre cenovo dostupné bývanie, ktorý Európska komisia zverejnila 16. decembra 2025 a v ktorom ohlásila pripravované iniciatívy v tejto oblasti, ako aj na odporúčanie Komisie C (2026) 6318, predložené súčasne s návrhom;
- so zreteľom na predbežné stanovisko Slovenskej republiky k návrhu zo 14. októbra 2026, ktoré vypracovalo Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky ako gestor v spolupráci s Ministerstvom cestovného ruchu a športu a Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky a podľa ktorého Slovenská republika návrh nepodporuje a považuje ho za nesúladný so zásadou subsidiarity;
- so zreteľom na stanoviská, ktorými k súladu návrhu nariadenia so zásadou subsidiarity vyjadrili výhrady iné národné parlamenty;

prijíma toto stanovisko:

Výbor Národnej rady Slovenskej republiky pre európske záležitosti

- **podporuje** spoločný cieľ, čo najviac dostupného bývania v celej Európskej únii. Ide o problém, ktorý sa týka všetkých členských štátov, vrátane Slovenskej republiky. Výbor preto víta iniciatívy Únie v tejto oblasti, vrátane Európskeho plánu pre cenovo dostupné bývanie, ktorý Európska komisia zverejnila 16. decembra 2025 a jej snahy byť v riešení danej problematiky nápomocnou,
- **má výhrady** k základnému prístupu pri koncipovaní návrhu nariadenia a spôsobu na základe ktorého sú v ňom navrhnuté opatrenia. Návrh nariadenia členským štátom nepomáha, ale záväzne určuje, kedy, na základe akých dôkazov a na ako dlho smie štát, región alebo obec chrániť svoj bytový fond. Takýto prístup nezodpovedá podpornej úlohe Únie, ktorú Európska rada v októbri 2025 od Komisie očakávala,
- **posúdil** predmetný návrh nariadenia z hľadiska jeho súladu so zásadou subsidiarity podľa článku 5 ods. 3 Zmluvy o Európskej únii a **konštatuje, že návrh nie je v súlade so zásadou subsidiarity**.

Výbor Národnej rady Slovenskej republiky
pre európske záležitosti

Odôvodnenie

1. Ciele podporujeme, navrhnutý nástroj nie

Návrh nariadenia ustanovuje, za akých podmienok môžu príslušné orgány (národné, regionálne a miestne) prijímať opatrenia, ktorými obmedzujú krátkodobé prenájmy ubytovania v nehnuteľnostiach, ktoré nie sú hlavným bydliskom hostiteľa, alebo nadobúdanie a využívanie nehnuteľností určených na bývanie na iné účely než hlavné bydlisko. Ako uvádza Komisia, takéto opatrenie možno prijať len v „oblasti s napätou situáciou z hľadiska bývania", určenej podľa jednotnej metodiky (čl. 6 a príloha), po preukázaní významného nepriaznivého vplyvu danej činnosti počas najmenej troch rokov (čl. 9), po preskúmaní menej obmedzujúcich alternatív (čl. 10), najviac na päť rokov (čl. 12) a so zverejnením posúdení (čl. 13). Komisia tvrdí, že nariadenie nikoho nenúti opatrenia prijať a že neharmonizuje bytovú politiku. Podľa čl. 288 ZFEÚ však ide o priamo uplatniteľné nariadenie, ktoré je pre členské štáty záväzné v celom rozsahu, takže rozhodnutie o tom, či a ako zasiahnuť, sa odvíja od kritérií stanovených na úrovni Únie.

2. Najzávažnejšie výhrady: článok 114 ZFEÚ a navrhovaná metodika

Podľa čl. 5 ods. 3 Zmluvy o Európskej únii (ZEÚ) môže Únia v oblastiach mimo svojej výlučnej právomoci konať len vtedy a v takom rozsahu, v akom ciele zamýšľanej činnosti nemôžu členské štáty uspokojivo dosiahnuť a z dôvodov rozsahu alebo účinkov ich možno lepšie dosiahnuť na úrovni Únie. Dôvody musia byť podložené kvalitatívnymi a podľa možnosti kvantitatívnymi ukazovateľmi.

Zásada subsidiarity sa uplatňuje tam, kde Únia môže konať a kde bol zvolený správny právny základ. Komisia sama uvádza, že návrh patrí do zdieľanej právomoci vo veci vnútorného trhu podľa čl. 4 ods. 2 písm. a) ZFEÚ a že bytová politika, územné plánovanie a regulácia využívania pôdy zostávajú v prvom rade v právomoci členských štátov. Všetky ďalšie dôvody preto stavajú na otázke, či čl. 114 ZFEÚ Komisiu na takýto návrh vôbec oprávňuje. Výbor dospel k záveru, že Komisia splnenie podmienok jeho použitia nepreukázala.

Oblasť bytovej politiky, výstavby a využívania budov a ďalšie príslušné politiky nepatria medzi oblasti, v ktorých by Zmluvy zverovali Európskej únii všeobecnú regulačnú právomoc, a preto tieto otázky v zásade spadajú do pôsobnosti členských štátov. Únia je povinná rešpektovať národnú identitu členských štátov vrátane regionálnej a miestnej samosprávy (čl. 4 ods. 2 ZEÚ) a Zmluvy nechávajú nedotknutý systém vlastníctva v členských štátoch (čl. 345 ZFEÚ). V sociálnej politike, kam patrí aj boj proti sociálnemu vylúčeniu, má Únia len právomoc podporovať a dopĺňať činnosť členských štátov s vylúčením harmonizácie ich právnych predpisov (čl. 153 ods. 1 písm. j) a ods. 2 písm. a) ZFEÚ). Záväzné nariadenie, ktoré

určuje podmienky národných opatrení, preto nezodpovedá zadaniu Európskej rady z októbra 2025 podporiť a doplniť úsilie členských štátov.

Článok 114 umožňuje prijímať opatrenia na aproximáciu vnútroštátnych predpisov, ktoré majú za predmet vytvorenie a fungovanie vnútorného trhu. Nie je všeobecnou právomocou regulovať vnútorný trh a nestačí samotné zistenie rozdielov medzi vnútroštátnymi pravidlami ani abstraktné riziko prekážok slobôd či narušenia hospodárskej súťaže. Opatrenie musí skutočne sledovať zlepšenie podmienok vytvorenia a fungovania vnútorného trhu. Ak sa Komisia odvoláva na budúce prekážky, ich vznik musí byť pravdepodobný a opatrenie musí byť určené na to, aby im predišlo.

Problém, ktorý Komisia opisuje nespočíva v tom, že by vnútroštátne pravidlá bránili voľnému pohybu, ale v tom, že príslušné orgány používajú pri posudzovaní, či sú ich opatrenia v súlade s už platným právom EÚ, rôzne metodiky a dôkazné štandardy. Komisia sama pritom uznáva, že orgány už podľa Zmlúv, smernice 2006/123/ES a judikatúry Súdneho dvora musia zabezpečiť, aby boli opatrenia týkajúce sa bývania odôvodnené, nevyhnutné a primerané, a že Súdny dvor príslušné právne zásady už vyložil. V Návrhu nariadenia nevyplýva, ktoré konkrétne vnútroštátne opatrenia v ktorých členských štátoch a v akom rozsahu bránia výkonu slobôd a ako by ich navrhované nariadenie odstránilo.

Komisia tvrdí, že harmonizuje iba procesný rámec a nepredpisuje vecný obsah opatrení. Jednotné číselné prahy (čl. 6 a príloha), trojročná dôkazná povinnosť (čl. 9), test menej obmedzujúcich opatrení (čl. 10) a maximálne trvanie opatrenia päť rokov (čl. 12) však rozhodujú o tom, či príslušný orgán môže vecné opatrenie vôbec prijať. Nazvať to procesom nemení obsah.

Skutočným cieľom je bytová politika – už samotný názov návrhu (akt o cenovo dostupnom bývaní) a jeho zaradenie do Európskeho plánu pre cenovo dostupné bývanie indikujú kam smeruje. Síce sa v ňom spomína zlepšenie podmienok vnútorného trhu, ale predmetom úpravy je rámec pre opatrenia na zabezpečenie cenovej dostupnosti a prístupnosti bývania. Komisia ako primárny problém vymedzuje krízu cenovej dostupnosti bývania, ktorá oslabuje sociálnu súdržnosť. Je to však ďalšia oblasť, ktorej riešenie nie je otázkou budovania a zlepšovania jednotného trhu. Právny základ sa pritom určuje podľa objektívnych skutočností, najmä cieľa a obsahu aktu, nie podľa deklarovaného účelu - nie je preukázané, že cieľ treba dosiahnuť na úrovni Únie.

Potrebu konať na úrovni Únie Komisia odôvodňuje tým, že členské štáty nemôžu samy zaviesť spoločný rámec na posudzovanie opatrení v oblasti bývania. Tento argument je nepostačujúci. Komisia priznáva, že nejde o otázku schopností členských štátov, a návrh neobsahuje kvalitatívne ani kvantitatívne ukazovatele, ktoré by preukazovali škody vznikajúce z nedostatku spoločného rámca. Skôr naznačuje opak. Komisia v odôvodneniach uznáva, že

dostupnosť bývania určuje predovšetkým ponuka (nedostatok pozemkov, povoľovanie, infraštruktúra, nedostatočné investície) a že obmedzenia krátkodobých prenájmov či nadobúdania nehnuteľností nemôžu vyriešiť štrukturálne príčiny nedostatku bývania. Výbor pre kontrolu regulácie ako nezávislý orgán vydal k pôvodnému posúdeniu vplyvu negatívne stanovisko (5. júna 2026) a revidované posúdenie získalo 17. júla 2026 len kladné stanovisko s výhradami. Napriek tomu Komisia zvolila záväzné pravidlá pre obmedzenia používania súkromného majetku, zatiaľ čo opatrenia na strane ponuky, ktoré sama považuje za účinnejšie, ponechala na nezáväzné odporúčanie C (2026) 6318, vydaného 9. septembra 2026 (dokument je kľúčovým pilierom európskeho plánu pre dostupné bývanie).

Ciele, ktoré návrh sleduje, teda regulácia dopytu, ochrana existujúceho bytového fondu pre potreby obyvateľov a riešenie dlhodobej neobsadenosti, dokážu členské štáty a ich samosprávy dosiahnuť účinnejšie, flexibilnejšie a s lepšou znalosťou miestnych reálií. Pridaná hodnota záväzného európskeho rámca - v čom by bol zásah na úrovni Únie účinnejší než zásah členských štátov - preto nie je dostatočne preukázaná. Komisia v dôvodovej správe sama uvádza, že tlak na dostupnosť bývania sa týka predovšetkým určitých miest, metropolitných regiónov a turistických destinácií, a v odôvodnení 14 uznáva, že trhy s bývaním sú svojou povahou lokálne. Rozdiely medzi členskými štátmi, teda štruktúra vlastníctva, demografia, tlak cestovného ruchu, daňové systémy a územné plánovanie, vyžadujú opatrenia prispôsobené miestnym pomerom, o ktorých najlepšie rozhodnú národné a miestne orgány.

V Slovenskej republike má tlak krátkodobých prenájmov marginálny a čisto lokálny význam (zúžený na hlavné mesto) a väčšina územia ním nie je zasiahnutá. Nedostupnosť bývania na Slovensku nespôsobujú krátke prenájmy ani investičné neobývané byty, ale dlhodobé štrukturálne problémy: historicky obmedzený bytový fond, nízke tempo novej výstavby, rast cien stavebných materiálov a práce v celej Európe, ktorému kúpna sila miezd nestačí, rast úrokových sadzieb investičných a hypotekárnych úverov, veľmi vysoká miera vlastného bývania (vyše 91 % bytového fondu vlastnia jednotlivci) a málo rozvinutý sektor inštitucionálneho nájomného bývania. Navyše na Slovensku pri vysokých nákladoch výstavby pokles dopytu nevedie k poklesu cien, ale k obmedzeniu novej výstavby, čo následne zvyšuje tlak na rast cien čo následne podporuje rast cien starších bytov. Riešiť takéto lokálne javy slovenských podmienok jednotným, priamo uplatniteľným nariadením s metodikou, ktorú návrh obsahuje jednoducho nie je možné.

Podľa návrhu nariadenia závisí možnosť prijať opatrenia od jednotného pomeru ceny nehnuteľnosti k príjmu (aspoň osem, resp. desať ročných príjmov na obyvateľa). O tom, či môže štát alebo obec chrániť svoj bytový fond, tak nerozhoduje miestna situácia, ale číslo určené na úrovni Únie. Výbor k tomu konštatuje:

- pomer ceny k príjmu meria prístup k vlastníckemu bývaniu, nie k bývaniu ako takému, ktoré možno rovnako legitímne a rešpektovaným spôsobom uspokojiť nájmom.

Vypovedá o schopnosti obstarať si vlastné bývanie, nie o tom, či sa ľudia k bývaniu dostanú,

- vychádzajúc z predbežného stanoviska Ministerstva dopravy Slovenskej republiky dosahuje tento pomer pre priemerný byt s rozlohou 60 m² v Slovenskej republike hodnotu 13,6. Podľa navrhovanej metodiky by sa preto takmer celé územie Slovenska mohlo kvalifikovať ako oblasť s napätou situáciou. Ide o absurdný výsledok, ktorý odráža štrukturálne črty trhu a nie vplyv krátkodobých prenájmov,
- návrh neodôvodňuje, prečo sú rozhodujúcimi hranicami práve hodnoty osem a desať. Bod 3 prílohy to nevysvetľuje a legitímna potreba zasiahnuť môže existovať aj pod týmito hodnotami. Podrobnejšie údaje možno podľa čl. 6 ods. 4 použiť len vtedy, ak je výsledok v súlade s jednotnými prahmi, takže skutočná flexibilita neexistuje,
- francúzsky senát vo svojom posúdení č. 153 (2026-2027) z 5. novembra 2026 uvádza, že Komisia dosiaľ nesprístupnila členským štátom údaje ani metodické podrobnosti potrebné na výpočet a že údaje by mali byť dostupné na úrovni NUTS 3 a len prípadne na úrovni obcí. Analýza na takej širokej úrovni (na Slovensku ide o samosprávne kraje) zakrýva rozdiely medzi mestami, turistickými obcami a vidiekom. Výbor žiada, aby Komisia údaje aj metodiku sprístupnila a aby sa dosah na jednotlivé štáty posúdil skôr, než sa o návrhu rozhodne,
- cieľ právnej istoty, na ktorý sa Komisia odvoláva, nevysvetľuje, prečo by orgány nemohli preukazovať napätú situáciu objektívnymi a overiteľnými miestnymi ukazovateľmi, ani prečo by záväzné celoúnijné hranice mali priniesť pridanú hodnotu. Aj keby sa právomoc Únie pripustila, nie je odôvodnené, prečo majú byť tieto vecné podmienky stanovené práve na jej úrovni;

Aj keby bola napätá situácia objektívne dosiahnutá, jej hlavnou príčinou môžu byť iné skutočnosti než krátkodobé prenájmy a štát môže mať dôvody zvoliť iný postup. Snaha zjednotiť posudzovanie lokálnych trhov popiera rozmanitosť trhov, ktorú Komisia sama v odôvodnení priznáva. Delegované akty by vyňali podstatné prvky spod kontroly členských štátov a národných parlamentov.

Článok 6 ods. 5 v spojení s čl. 15 oprávňuje Komisiu meniť delegovanými aktmi na dobu neurčitú prahové hodnoty, údaje, ukazovatele a metodiku výpočtu. Aj malá zmena môže výrazne rozšíriť alebo zúžiť územie, na ktoré sa nariadenie vzťahuje, a zmeniť podmienky jeho uplatňovania i postavenie dotknutých osôb. Ide preto o podstatné prvky právnej úpravy, ktoré podľa čl. 290 ZFEÚ (upravuje inštitút delegovaných aktov) nemožno delegovať a ktoré musia zostať vyhradené normotvorcovi Únie v riadnom legislatívnom postupe. Technické nastavovanie ukazovateľov, od ktorých závisí výkon národných právomocí, nemožno preniesť na Komisiu bez riadneho pripomienkového konania a schválenia v Rade.

Z hľadiska subsidiarity je navyše dôležité, že mechanizmus včasného varovania sa vzťahuje na návrhy legislatívnych aktov, nie na delegované akty. Národné parlamenty by preto nemohli

posúdiť, či zmena prahov nezvyšuje zásah Únie nad mieru, ktorú pôvodne schválili. Členské štáty by boli vystavené riziku postupného rozširovania vplyvu európskeho rámca na ich bytovú politiku bez možnosti takú zmenu subsidiárne preskúmať. Rovnaké výhrady vyslovili aj taliansky a francúzsky parlament. Komisia odmieta smernicu s odôvodnením, že transpozícia by zvýšila riziko rozdielneho vykonávania. Práve možnosť prispôsobenia je však podstatou subsidiarity. Priamo uplatniteľné nariadenie ponecháva podstatne menej priestoru než menej zasahujúce nástroje, a to smernica, nezáväzné interpretačné usmernenia, minimálny rámec procesných záruk alebo ustanovenie, ktoré by štátu ponechalo voľbu spoločný rámec uplatniť. Smernica by navyše umožnila neuplatniť ju v štáte, kde krátkodobé prenájmy nemajú na trh s bývaním žiadny vplyv. Návrh pritom neobsahuje žiadne záruky ani diferencovaný prístup pre štáty alebo oblasti, v ktorých nie je preukázané, že problémy s dostupnosťou bývania skutočne vyplývajú z krátkodobých prenájmov.

3. Zásah do vnútroštátnych rozhodnutí a záťaž pre štát a samosprávy

Nariadenie (EÚ) 2024/1028 o údajoch o krátkodobých prenájmoch sa navyše uplatňuje až od 20. mája 2026. Je preto vhodné najprv vyhodnotiť údaje zozbierané prostredníctvom národných jednotných digitálnych vstupných bodov (jednotne IT infraštruktúry, webových portálov, databáz) a až potom zvažovať akékoľvek spoločné európske kritériá.

- preventívna regulácia by bola nemožná - opatrenie možno prijať až po preukázaní významného nepriaznivého vplyvu počas najmenej troch rokov pred jeho prijatím (čl. 9) a pri nepriaznivom trojročnom výhľade (čl. 6). Štát by tak nemohol konať preventívne a musel by čakať, kým sa problém stane viditeľným,
- úzko vymedzené dôvody - opatrenie sa dá odôvodniť len cenovou dostupnosťou a prístupnosťou bývania (čl. 2), pričom vnútroštátne nástroje často sledujú viac cieľov súčasne,
- opatrenia mimo vymedzených oblastí a hlavné bydlisko - opatrenia v rozsahu nariadenia možno prijať výlučne v oblastiach s napätou situáciou (čl. 9) a obmedzenia krátkodobých prenájmov sa nesmú týkať hlavného bydliska hostiteľa (čl. 5 ods. 2). Vnútroštátne pravidlá, ktoré platia plošne alebo zahŕňajú aj hlavné bydlisko, by sa dostali pod právny tlak,
- článok 14 síce vynníma opatrenia prijaté pred účinnosťou nariadenia, ale umožňuje ich preskúmať podľa nariadenia. To zakladá právnu neistotu a riziko dodatočného napádania už schválených opatrení na súdoch,
- ako vo svojom predbežnom stanovisku uvádza Ministerstvo dopravy, navrhované nariadenie môže vytvárať precedens pre budúci prístup Komisie v politike bývania, ktorá patrí členským štátom;

Podľa návrhu nariadenia ma byť finančná a administratívna záťaž národných, regionálnych a miestnych orgánov čo najmenšia a primeraná sledovanému cieľu. Návrh by orgánom ukladal opakovane posudzovať viaceré ekonomické a demografické ukazovatele (vzťah cien a príjmov,

vývoj počtu obyvateľov, ponuku a dopyt po bývaní), často až na úrovni NUTS 3 či LAU (úroveň miestnych administratívnych jednotiek – obce, mestá). Väčšina slovenských miest a obcí na takúto analytickú prácu nemá odborné ani personálne zázemie. Údaje o bytovom fonde sú navyše neúplné a o neobývaných bytoch takmer chýbajú. Vybudovanie a udržiavanie potrebných štatistických a analytických kapacít by si vyžiadalo značné technické aj finančné prostriedky na príslušných orgánov štátnej a verejnej správy. Také úlohy sa nedajú zvládnuť v rámci schválených výdavkových limitov a stavov zamestnancov bez dodatočnej záťaže verejných rozpočtov. Výbor súhlasí so stanoviskom Ministerstva dopravy a vníma dosah návrhu nariadenia na štátny rozpočet i rozpočty obcí a samosprávnych krajov ako záporný.

4. Ďalšie nedostatky: proporcionalita a právna istota

Výbor berie na zreteľ závery predbežného stanoviska Ministerstva dopravy Slovenskej republiky a súhlasí s ďalšími identifikovanými nedostatkami, ktoré potvrdzujú, že návrh presahuje rámec nevyhnutný na dosiahnutie jeho cieľov:

- preukázanie významného nepriaznivého vplyvu počas najmenej troch rokov je v praxi takmer nemožné, lebo ho nemožno exaktne oddeliť od vplyvu inflácie, cien stavebných prác či úrokových sadzieb. Orgán, ktorý to neobháji, riskuje, že jeho legitímne opatrenie bude zrušené,
- neurčité a vágne pojmy ako „významný nepriaznivý vplyv“, „primeraná lehota“ či „nehnuteľnosť určená na bývanie“, spôsobia namiesto harmonizácie právnu roztrieštenosť, pričom návrh pri definícii bývania a pomere ceny k príjmu opomína špecifiká dlhodobého bývania, internátov, zariadení pre seniorov a nájomného sektora,
- plošné vyňatie hlavného bydliska z obmedzení krátkodobých prenájmov je neobjektívne a nezodpovedá slovenským pomerom. Trvalý pobyt majú občania u nás nahlásený u rodičov alebo na obecnom úrade, prípadne v byte, ktorý prenajímajú, zatiaľ čo sami bývajú v podnájme inde. Dlhodobý prenájom (viac ako pol roka) je navyše obvyklý a nemožno ho hodnotiť ako nežiaduci,
- návrh spája reguláciu služieb (krátkodobé prenájmy) s reguláciou vlastníckych práv (investičné byty, neobsadenosť), hoci vplyv súkromných investícií do nehnuteľností má zostať v kompetencii národnej legislatívy,
- súdne spory o zložité ekonomické a štatistické posúdenia trhu s bývaním by výrazne zaťažili správne súdy a obce by čelili žalobám o náhradu škody. Treba preto vymedziť procesné medze proti zneužitiu tohto inštitútu,
- ochranu nehnuteľností nadobudnutých pred prijatím opatrenia výbor podporuje, ale nesmie brániť štátu dodatočne regulovať spôsob ich užívania,
- päťročná lehota je príliš krátka na riešenie štrukturálnej krízy bývania (nízka výstavba, chýbajúci nájomný fond),
- hodnotenie nariadenia musí zohľadniť odlišnú štruktúru trhov, najmä štáty s veľmi vysokým podielom vlastníckeho bývania (na Slovensku viac ako 91 %).