II

(Nelegislatívne akty)

NARIADENIA

VYKONÁVACIE NARIADENIE KOMISIE (EÚ) 2023/1470

zo 17. júla 2023,

ktorým sa v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/792 stanovujú metodické a technické špecifikácie, pokiaľ ide o index cien nehnuteľností na bývanie a index cien bývania vo vlastnom obydlí, a ktorým sa mení nariadenie Komisie (EÚ) 2020/1148

(Text s významom pre EHP)

EURÓPSKA KOMISIA,

so zreteľom na Zmluvu o fungovaní Európskej únie,

so zreteľom na nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/792 z 11. mája 2016 o harmonizovaných indexoch spotrebiteľských cien a indexe cien nehnuteľností na bývanie a o zrušení nariadenia Rady (ES) č. 2494/95 ([1]), a najmä na jeho článok 3 ods. 9 a 10, článok 4 ods. 4, článok 7 ods. 6 a článok 9 ods. 4,

keďže:

(1) Nariadením (EÚ) 2016/792 sa stanovuje spoločný rámec pre tvorbu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (ďalej len „HICP“), harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pri stálych sadzbách dane (ďalej len „HICP-CT“), indexu cien bývania vo vlastnom obydlí (ďalej aj „index cien OOH“) a indexu cien nehnuteľností na bývanie (ďalej aj „HPI“).

(2) Podľa článku 3 ods. 9 nariadenia (EÚ) 2016/792 má Komisia prijať vykonávacie akty, v ktorých určí členenia HPI a indexu cien OOH.

(3) Podľa článku 3 ods. 10 nariadenia (EÚ) 2016/792 majú členské štáty každý rok aktualizovať váhy podindexov v prípade HPI a indexu cien OOH. Preto treba určiť jednotné podmienky týkajúce sa kvality váh harmonizovaných indexov.

(4) V súlade s článkom 3 ods. 2 nariadenia (EÚ) 2016/792 majú byť HPI a index cien OOH ročne reťazenými indexmi Laspeyresovho typu. Podľa článku 4 ods. 4 bodu iv) nariadenia (EÚ) 2016/792 by preto Komisia mala bližšie určiť metódy zostavovania podindexov a elementárnych cenových indexov.

(5) Cenové indexy súvisiace s kúpou obydlí by mali byť reprezentatívne pre všetky príslušné transakcie. Podľa článku 4 ods. 4 bodu i) nariadenia (EÚ) 2016/792 by preto Komisia mala bližšie určiť pravidlá, pokiaľ ide o reprezentatívnosť použitých zdrojov údajov.

([1]) Ú. v. EÚ L 135, 24.5.2016, s. 11.

(6) Cenové indexy súvisiace s kúpou obydlí by nemali byť ovplyvnené kvalitatívnymi rozdielmi medzi obydliami, ktoré boli predmetom transakcií. Podľa článku 4 ods. 4 bodov ii) a iv) nariadenia (EÚ) 2016/792 by preto Komisia mala bližšie určiť pravidlá zberu údajov a zostavovania indexov.

(7) V súlade s článkom 2 ods. 10 nariadenia (EÚ) 2016/792 HPI meria zmeny transakčných cien obydlí kúpených domácnosťami. Podľa článku 4 ods. 4 bodu ii) nariadenia (EÚ) 2016/792 by preto Komisia mala bližšie určiť pravidlá zaobchádzania s cenami použitými pri výpočte HPI.

(8) Cieľom indexu cien OOH je zlepšiť relevantnosť a porovnateľnosť HICP. Na zostavenie indexu cien OOH je preto potrebné určiť metodický rámec, ktorý je v súlade s metodickým rámcom pre zostavovanie HICP.

(9) Komisia vo svojej správe o vhodnosti indexu cien OOH na začlenenie do rozsahu HICP ([2]) posúdila, že index cien OOH v súčasnosti nie je vhodný na začlenenie do rozsahu HICP. V súlade s článkom 3 ods. 7 nariadenia (EÚ) 2016/792 a v úzkej spolupráci s Európskou centrálnou bankou a členskými štátmi by Komisia mala pokračovať v metodickej práci potrebnej na začlenenie indexu cien OOH do rozsahu HICP.

(10) Keďže nie je možné pozorovať všetky transakcie v cieľovom základnom súbore indexu cien OOH, Komisia by podľa článku 4 ods. 4 bodu i) nariadenia (EÚ) 2016/792 mala bližšie určiť pravidlá výberu vzorky.

(11) V súlade s článkom 2 ods. 9 nariadenia (EÚ) 2016/792 sa indexom cien OOH merajú zmeny transakčných cien obydlí, ktoré sú v sektore domácností nové, a ostatných produktov, ktoré domácnosti nadobúdajú ako vlastníci – užívatelia. Podľa článku 4 ods. 4 bodu ii) nariadenia (EÚ) 2016/792 by preto Komisia mala bližšie určiť pravidlá zaobchádzania s cenami použitými pri výpočte indexu cien OOH.

(12) Indexom cien OOH by malo byť možné merať čistú zmenu cien, ktorá nie je ovplyvnená zmenou kvality. Podľa článku 4 ods. 4 bodu iii) nariadenia (EÚ) 2016/792 by preto Komisia mala bližšie určiť pravidlá nahrádzania a úprav kvality, ktoré by sa mali uplatňovať v súvislosti s produktmi inými ako obydlia.

(13) V súlade s článkom 7 ods. 5 nariadenia (EÚ) 2016/792 možno HPI, index cien OOH a ich podindexy, ktoré už boli uverejnené, revidovať. Podľa článku 7 ods. 6 nariadenia (EÚ) 2016/792 by preto Komisia mala určiť jednotné podmienky pre revíziu HPI, indexu cien OOH a ich podindexov.

(14) V súlade s článkom 9 ods. 2 nariadenia (EÚ) 2016/792 majú členské štáty poskytovať Eurostatu správy o štandardnej kvalite a súpisy. Podľa článku 9 ods. 4 nariadenia (EÚ) 2016/792 by preto Komisia mala určiť termín predkladania týchto správ a súpisov.

(15) Podľa článku 7 ods. 4 nariadenia (EÚ) 2016/792 by členské štáty mali Komisii (Eurostatu) poskytovať údaje a metaúdaje v súlade s určenými štandardmi a postupmi ich výmeny. Podľa článku 7 ods. 6 nariadenia (EÚ) 2016/792 by preto Komisia mala určiť štandardy výmeny údajov a metaúdajov.

(16) Vykonávacie nariadenie Komisie (EÚ) 2020/1148 ([3]) by sa preto malo zmeniť.

([2]) Správa Komisie Európskemu parlamentu a Rade o vhodnosti začlenenia indexu cien bývania vo vlastnom obydlí (OOH) do rozsahu harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (HICP), COM(2018) 768.

([3]) Vykonávacie nariadenie Komisie (EÚ) 2020/1148 z 31. júla 2020, ktorým sa v súlade s nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/792 stanovujú metodické a technické špecifikácie, pokiaľ ide o harmonizované indexy spotrebiteľských cien a index cien nehnuteľností na bývanie (Ú. v. EÚ L 252, 4.8.2020, s. 12).

(17) S cieľom zohľadniť osobitnú situáciu príslušných orgánov v členských štátoch, ktoré potrebujú prijať potrebné opatrenia na zabezpečenie súladu s týmto nariadením, je vhodné stanoviť prechodné obdobie.

(18) Opatrenia stanovené v tomto nariadení sú v súlade so stanoviskom Výboru pre Európsky štatistický systém zriadeného článkom 7 nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 223/2009 ([4]),

PRIJALA TOTO NARIADENIE:

KAPITOLA 1

VŠEOBECNÉ USTANOVENIA

Článok 1

Predmet úpravy

Týmto nariadením sa stanovujú jednotné podmienky tvorby týchto indexov:

a) index cien nehnuteľností na bývanie (HPI);

b) index cien bývania vo vlastnom obydlí (index cien OOH).

Článok 2

Vymedzenie pojmov

Na účely tohto nariadenia sa uplatňuje toto vymedzenie pojmov:

1. „obydlie“ je samostatná nehnuteľná obytná jednotka, ktorá je buď časťou bytového domu, alebo je postavená na vlastnom pozemku, je vhodná na obývanie jednou domácnosťou a môže poskytovať služby v oblasti bývania;

2. „bytové družstvo“ je právnická osoba, ktorá udeľuje každému zo svojich podielnikov právo obývať určité obydlie v družstve;

3. „obydlie, ktoré bolo predmetom transakcie“ je obydlie, ktorého právne vlastníctvo sa previedlo v dôsledku predajnej transakcie vrátane kúpy podielov v bytovom družstve, čo dáva právo užívať obydlie v družstve;

4. „novo postavené obydlie“ je obydlie, ktoré bolo predmetom transakcie a ktoré bolo novo postavené alebo vytvorené prestavbou existujúcej nebytovej budovy alebo nebytovej časti existujúcej obytnej budovy;

5. „existujúce obydlie“ je obydlie, ktoré bolo predmetom transakcie a ktoré pochádza z existujúceho bytového fondu;

6. „podindex“ je cenový index pre ktorúkoľvek kategóriu výdavkov stanovenú v článkoch 3 a 11 tohto nariadenia;

7. „elementárny agregát“ je najmenší agregát používaný v indexe Laspeyresovho typu;

8. „trhová cena“ je peňažná suma, ktorú ochotný kupujúci platí za nadobudnutie tovaru, služby alebo aktíva od ochotného predávajúceho, ak sa výmeny medzi nezávislými stranami uskutočňujú len na základe obchodných hľadísk;

([4]) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (ES) č. 223/2009 z 11. marca 2009 o európskej štatistike a o zrušení nariadenia (ES, Euratom) č. 1101/2008 o prenose dôverných štatistických údajov Štatistickému úradu Európskych spoločenstiev, nariadenia Rady (ES) č. 322/97 o štatistike Spoločenstva a rozhodnutia Rady 89/382/EHS, Euratom o založení Výboru pre štatistické programy Európskych spoločenstiev (Ú. v. EÚ L 87, 31.3.2009, s. 164).

9. „cieľový základný súbor HPI“ sú všetky obydlia, ktoré boli predmetom transakcií, kúpené za trhové ceny bez ohľadu na to, od ktorého inštitucionálneho sektora boli kúpené, aký bol účel kúpy a v prípade ktorých:

   a) kupujúcou stranou je domácnosť podľa vymedzenia v článku 2 bode 18 nariadenia (EÚ) 2016/792;

   b) predmetom transakcie je akýkoľvek druh novo postaveného alebo existujúceho obydlia;

   c) obydlie sa nachádza na ekonomickom území členského štátu podľa vymedzenia v článku 2 bode 19 nariadenia (EÚ) 2016/792;

   d) transakcia je peňažnou transakciou;

10. „podiel výdavkov v HPI“ je percentuálny podiel výdavkov na kúpu obydlí patriacich do cieľového základného súboru HPI na celkových výdavkoch domácností;

11. „vrstva“ je podskupina prvkov, ktoré patria v rámci elementárneho agregátu do cieľového základného súboru HPI alebo indexu cien OOH, pre ktorú sa vypočíta cenový index upravený o akékoľvek kvalitatívne rozdiely a ktorej sa priradí váha;

12. „rozdiel v kvalite medzi obydliami, ktoré boli predmetom transakcií“ je rozdiel medzi druhom, fyzickými charakteristikami, vekom alebo miestom obydlí, ktoré boli predmetom transakcií, v dvoch obdobiach, ak je to relevantné z hľadiska kupujúceho;

13. „druh obydlia“ je kategória obydlí so spoločnými charakteristikami. Dva hlavné druhy obydlí sú byty a domy. V závislosti od okolností krajiny možno rozlišovať ďalšie druhy, ako napríklad samostatné domy, dvojdomy a radové domy;

14. „transakčná cena“ je celková cena, ktorú domácnosť zaplatila za nadobudnutie obydlia vrátane daní typu dane z pridanej hodnoty a bez subvencií ovplyvňujúcich konečné ceny obydlí, a ktorá, ak je to relevantné, pokrýva cenu stavby aj pod ňou ležiaceho pozemku;

15. „daň typu dane z pridanej hodnoty“ je daň z výrobkov alebo služieb, ktorú podniky vyberajú postupne a ktorá sa nakoniec v plnej miere účtuje konečnému kupujúcemu podľa vymedzenia v kapitole 4 bode 4.17 prílohy A k nariadeniu Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 549/2013 ([5]);

16. „hedonický index“ je cenový index zostavený s využitím hedonickej regresie. Hedonická regresia je štatistická analýza funkčnej formy používaná na odhad vplyvu charakteristík určujúcich cenu na cenu obydlia;

17. „stratifikovaný mediánový alebo priemerný index“ je cenový index vytvorený na základe miery centrálnej tendencie, ktorá sa počíta pre každú vrstvu obydlí, ktoré boli predmetom transakcií, ktoré patria do cieľového základného súboru HPI a medzi ktorými neexistujú žiadne významné kvalitatívne rozdiely;

18. „metóda, ktorá replikuje prístup spárovaného modelu“ je metóda na zostavenie cenového indexu, ktorým sa porovnávajú transakčné ceny z opakovaných predajov tých istých obydlí alebo sa porovnávajú skutočné transakčné ceny s oceneniami na výpočet cenových relácií pre tie isté obydlia;

19. „vlastníci-užívatelia“ sú domácnosti, ktoré žijú v obydlí, ktoré vlastnia;

20. „nové obydlie“ je obydlie, ktoré, keď je pripravené na použitie, sa považuje za poskytujúce novú službu v oblasti bývania a považuje sa za doplnok k existujúcemu bytovému fondu;

21. „prefabrikovaný dom“ je dom, ktorý je vyrobený mimo staveniska a je pripravený na montáž;

22. „svojpomocne postavené obydlie“ je obydlie, ktoré postavila domácnosť pre svoje vlastné užívanie buď vlastnou prácou, alebo tak, že zamestnala profesionálneho staviteľa, alebo kúpou prefabrikovaného domu, pričom pozemok nadobudla oddelene od budovy;

([5]) Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 549/2013 z 21. mája 2013 o európskom systéme národných a regionálnych účtov v Európskej únii (Ú. v. EÚ L 174, 26.6.2013, s. 1).

23. „zásadné renovácie“ sú zlepšenia, ktoré zvyšujú základný štandard poskytovania ubytovacích služieb obydlia alebo podstatne predlžujú jeho predtým očakávanú životnosť, a tým zvyšujú jeho hodnotu a idú nad rámec činností potrebných na zachovanie jeho funkčnosti a použiteľnosti;

24. „zásadné opravy a údržba“ sú práce, ktoré zvyčajne vykonáva vlastník obydlia s cieľom vrátiť obydlie späť do pôvodného stavu alebo do stavu po poslednej zásadnej renovácii, čo pomáha predĺžiť jeho životnosť, ale nie zvyšovať jeho hodnotu v porovnaní s jeho pôvodným stavom alebo stavom po poslednej zásadnej renovácii;

25. „poistenie súvisiace s obydliami“ je neživotné poistenie uzavreté vlastníkom bytu proti požiaru, búrke, povodni, krádeži a vandalizmu, ktoré zvyčajne pokrýva konštrukciu budovy a nehnuteľné časti, ako sú vstavané kuchyne či vstavané skrine;

26. „cieľový základný súbor indexu cien OOH“ sú všetky transakcie zahrnuté do výdavkov vlastníkov-užívateľov na bývanie podľa vymedzenia v prílohe;

27. „podiel výdavkov v OOH“ je percentuálny podiel výdavkov na transakcie patriace do cieľového základného súboru indexu cien OOH na celkových výdavkoch domácností;

28. „index produkčných cien pre stavebníctvo“ je index, ktorý ukazuje vývoj cien, ktoré zákazník zaplatil stavebnej spoločnosti, podľa vymedzenia v prílohe IV k vykonávaciemu nariadeniu Komisie (EÚ) 2020/1197 ([6]);

29. „ponúkaný produkt“ je produkt, ktorý je špecifikovaný svojimi charakteristikami, časom a miestom kúpy a podmienkami dodania a ktorého cena sa zisťuje;

30. „homogénny produkt“ je súbor ponúkaných produktov, medzi ktorými nie sú žiadne významné rozdiely v kvalite a v prípade ktorých sa počíta priemerná cena;

31. „jednotlivý produkt“ je ponúkaný produkt alebo homogénny produkt;

32. „zistená cena“ je cena jednotlivého produktu, ktorú členský štát používa na zostavenie určitých podindexov indexu cien OOH;

33. „cieľová vzorka pre index cien OOH“ je súbor obydlí a jednotlivých produktov, ktoré boli predmetom transakcií z cieľového základného súboru indexu cien OOH, pričom údaje o ich cenách sa majú použiť na zostavovanie indexu cien OOH;

34. „náhradný produkt“ je jednotlivý produkt, ktorý v cieľovej vzorke pre index cien OOH nahrádza iný jednotlivý produkt;

35. „odhadovaná cena“ je cena založená na vhodnom postupe odhadu;

36. „skutočné poistné“ sú sumy zaplatené za konkrétnu poistnú zmluvu na získanie poistného krytia na stanovené obdobie;

37. „lákadlo“ je zmena, často dočasná, charakteristík jednotlivého produktu, spôsobená zvýšením množstva produktu, bezodplatným priložením ďalšieho jednotlivého produktu alebo poskytnutím iných výhod spotrebiteľovi;

38. „kvalitatívny rozdiel“ je rozdiel medzi charakteristikami, časom, miestom kúpy alebo podmienkami dodania dvoch jednotlivých produktov, ak je to relevantné z hľadiska spotrebiteľa;

39. „elementárny cenový index“ je index elementárneho agregátu alebo index vrstvy v rámci elementárneho agregátu;

40. „tranzitívnosť“ je vlastnosť, pri ktorej sa index, ktorý porovnáva obdobia a) a b) nepriamo prostredníctvom obdobia c), zhoduje s indexom, ktorý porovnáva obdobia a) a b) priamo;

([6]) Vykonávacie nariadenie Komisie (EÚ) 2020/1197 z 30. júla 2020, ktorým sa stanovujú technické špecifikácie a podrobnosti podľa nariadenia Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2019/2152 o európskych podnikových štatistikách, ktorým sa zrušuje 10 právnych aktov v oblasti podnikových štatistík (Ú. v. EÚ L 271, 18.8.2020, s. 1).

41. „časová reverzibilita“ je vlastnosť, pri ktorej sa index medzi dvomi obdobiami a) a b) rovná prevrátenej hodnote toho istého indexu medzi dvomi obdobiami b) a a);

42. „revízia“ je zmena cenových indexov alebo váh uverejnených Komisiou (Eurostatom);

43. „predbežné údaje“ sú cenové indexy a váhy, ktoré má členský štát zmeniť na definitívne v nasledujúcom štvrťroku;

44. „implicitný poplatok za službu“ je produkcia poisťovacích spoločností podľa vymedzenia v bode 16.51 prílohy A k nariadeniu (EÚ) č. 549/2013.

KAPITOLA 2

INDEX CIEN NEHNUTEĽNOSTÍ NA BÝVANIE

Článok 3

Členenie indexu cien nehnuteľností na bývanie

Index cien nehnuteľností na bývanie zahŕňa tieto kategórie výdavkov:

a) H.1. kúpa obydlí;

b) H.1.1. kúpa novo postavených obydlí;

c) H.1.2. kúpa existujúcich obydlí.

Článok 4

Váhy odrážajúce štruktúru výdavkov na kúpu obydlí

1. Členské štáty každý rok v súlade s kategóriami výdavkov uvedenými v článku 3 zostavujú a zasielajú Komisii (Eurostatu) jeden súbor váh pre HPI.

2. Členské štáty odvodia váhy podindexov a elementárnych agregátov odrážajúce štruktúru výdavkov na bývanie použité v indexe za rok t takto:

a) zdroje údajov poskytujúce informácie o výdavkoch domácností na obydlia, ktoré boli predmetom transakcií a ktoré patria do cieľového základného súboru HPI v roku t – 1 alebo roku t – 2, sa použijú na zistenie podindexu podielov výdavkov v HPI a na ich rozdelenie medzi elementárne agregáty podindexu;

b) podiely výdavkov v HPI na základe údajov za rok t – 2 sa preskúmajú a aktualizujú tak, aby boli reprezentatívne za rok t – 1;

c) podiely výdavkov v HPI za elementárne agregáty sa upravia o primeranú zmenu ceny medzi rokom t – 1 a štvrtým štvrťrokom roku t – 1.

3. Váhy podindexov a elementárnych agregátov sa musia počas celého kalendárneho roka udržiavať na stálej úrovni.

4. Súčet všetkých váh podindexov sa musí rovnať 1 000.

5. Váha podindexu sa rovná súčtu váh elementárnych agregátov rozlíšených v rámci danej kategórie výdavkov.

6. Členské štáty použijú váhy vrstiev reprezentatívne pre výdavky domácností na obydlia, ktoré boli predmetom transakcií a ktoré patria do cieľového základného súboru HPI v porovnávacom období alebo v akomkoľvek období, ktoré predchádza bežnému roku najviac o dva roky.

Článok 5

Váhy odrážajúce úroveň výdavkov na kúpu obydlí

Členské štáty odvodia váhy podindexov a celkové váhy HPI odrážajúce úroveň výdavkov na kúpu obydlí v roku t – 1.

Článok 6

Zber údajov o cenách a charakteristiky určujúce ceny

1. Členské štáty získajú základné informácie potrebné na vymedzenie vrstiev alebo elementárnych agregátov alebo oboch a na zostavenie HPI.

2. Členské štáty zabezpečia, aby zber údajov zahŕňal príslušné charakteristiky určujúce ceny, ktoré umožňujú zostavenie cenového indexu, ktorý nie je ovplyvnený rozdielmi v kvalite medzi obydliami, ktoré boli predmetom transakcií.

Článok 7

Reprezentatívnosť

1. Členské štáty zabezpečia, aby údaje použité ako zdroj informácií o obydliach, ktoré boli predmetom transakcií, reprezentovali cieľový základný súbor každého podindexu HPI v každom referenčnom období.

2. Členské štáty môžu z HPI vylúčiť jeden alebo viac druhov obydlí a jeden alebo viacero regiónov za predpokladu, že celkový podiel vylúčených obydlí nepresiahne päť stotín hodnoty všetkých nákupov obydlí domácnosťami. Výdavky na kúpu obydlí pre vylúčené druhy obydlí alebo regióny by sa mali priradiť k najpodobnejším druhom obydlia alebo regiónu.

Článok 8

Zaobchádzanie s cenami

1. HPI je založený na transakčných cenách obydlí.

2. Transakčná cena obydlia sa zahrnie do HPI za štvrťrok, v ktorom sa právne vlastníctvo obydlia prevádza z predávajúceho na kupujúceho.

Článok 9

Zostavovanie indexov

1. Členské štáty zistia podindexy s využitím jednej z týchto možností:

a) ako agregáciu indexov vrstvy vypočítaných buď ako hedonické indexy alebo indexy založené na metóde, ktorá replikuje prístup spárovaného modelu;

b) ako hedonické indexy alebo indexy založené na metóde, ktorá replikuje prístup spárovaného modelu;

c) ako stratifikovaný mediánový alebo priemerný index.

2. Ak členský štát používa hedonický index, zabezpečí, aby použitá metóda zohľadňovala kvalitatívne rozdiely medzi obydliami, ktoré boli predmetom transakcií, v porovnávacom a referenčnom období.

3. Ak členský štát používa metódu, ktorá replikuje prístup spárovaného modelu, zabezpečí, aby sa porovnania spárovaných cien vykonali za tie isté obydlia v porovnávacom a referenčnom období takým spôsobom, ktorým sa zabezpečí zohľadnenie rozdielov v kvalite medzi obydliami, ktoré boli predmetom transakcií.

4. Ak členský štát používa stratifikovaný mediánový alebo priemerný index, stratifikačné premenné určí na základe štatistickej analýzy a zabezpečí, aby vymedzené vrstvy boli dostatočne homogénne.

Článok 10

Odhady

1. Ak dostupný počet obydlí, ktoré boli predmetom transakcií, nie je dostatočný na to, aby umožnil výpočet spoľahlivého cenového indexu pre určitú vrstvu, členské štáty odhadnú zmenu ceny pre danú vrstvu ako zmenu ceny pre vrstvu alebo kombináciu vrstiev, ktoré sú charakterizované porovnateľnými trhovými podmienkami.

2. Členské štáty nesmú prenášať ceny z predchádzajúceho štvrťroka ani imputovať rovnakú zmenu ceny ako v predchádzajúcom štvrťroku, pokiaľ to nemožno odôvodniť ako primeraný odhad.

KAPITOLA 3

INDEX CIEN BÝVANIA VO VLASTNOM OBYDLÍ

Článok 11

Členenie indexu cien bývania vo vlastnom obydlí

Index cien bývania vo vlastnom obydlí zahŕňa tieto kategórie výdavkov:

a) O.1. výdavky vlastníkov-užívateľov na bývanie;

b) O.1.1. nadobudnutie obydlí;

c) O.1.1.1. nové obydlia;

d) O.1.1.1.1. kúpa novo postavených obydlí;

e) O.1.1.1.2. svojpomocne postavené obydlia a zásadné renovácie;

f) O.1.1.2. existujúce obydlia, ktoré sú nové v sektore domácností;

g) O.1.1.3. ostatné služby týkajúce sa nadobudnutia obydlí;

h) O.1.2. vlastníctvo obydlí;

i) O.1.2.1. zásadné opravy a údržba;

j) O.1.2.2. poistenie súvisiace s obydliami;

k) O.1.2.3. ostatné služby týkajúce sa vlastníctva obydlí.

Článok 12

Zostavovanie indexu cien bývania vo vlastnom obydlí

Index cien bývania vo vlastnom obydlí sa zakladá na prístupe „čistého prírastku“, ktorým sa merajú zmeny cien zaplatených domácnosťami za nadobudnutie obydlí, ktoré sú nové v sektore domácností, ako aj zmeny ostatných nákladov súvisiacich s vlastníctvom obydlí a prevodom vlastníctva obydlí.

Článok 13

Váhy odrážajúce štruktúru výdavkov vlastníkov-užívateľov na bývanie

1. Členské štáty každý rok v súlade s kategóriami výdavkov uvedenými v článku 11 zostavujú a zasielajú Komisii (Eurostatu) jeden súbor váh pre indexy cien OOH.

2. Členské štáty odvodia váhy podindexov a elementárnych agregátov odrážajúce štruktúru výdavkov vlastníkov-užívateľov na bývanie, ako sa vymedzuje v prílohe, ktoré sa používajú v indexe za rok t takto:

a) údaje z národných účtov za rok t – 2 v kombinácii so všetkými dostupnými a relevantnými informáciami z iných zdrojov údajov sa použijú na zistenie podielov výdavkov pre podindexy OOH a na ich rozdelenie medzi elementárne agregáty podindexov;

b) podiely výdavkov v OOH na základe údajov za rok t – 2 sa preskúmajú a aktualizujú tak, aby boli reprezentatívne za rok t – 1;

c) podiely výdavkov v OOH za elementárne agregáty sa upravia o primeranú zmenu ceny medzi rokom t – 1 a štvrtým štvrťrokom roku t – 1.

3. Váhy podindexov a elementárnych agregátov sa musia počas celého kalendárneho roka udržiavať na stálej úrovni.

4. Súčet všetkých váh podindexov sa musí rovnať 1 000.

5. Váha podindexu sa rovná súčtu váh elementárnych agregátov rozlíšených v rámci danej kategórie výdavkov.

6. Členské štáty použijú váhy vrstiev, ktoré sú reprezentatívne pre výdavky, ktoré majú vlastníci-užívatelia na bývanie a ktoré patria do cieľového základného súboru indexu cien OOH v porovnávacom období alebo v akomkoľvek období, ktoré predchádza bežnému roku najviac o dva roky.

Článok 14

Váhy odrážajúce úroveň výdavkov vlastníkov-užívateľov na bývanie

Členské štáty odvodia celkové váhy OOH odrážajúce úroveň výdavkov vlastníkov-užívateľov na bývanie tak, že určia súčet všetkých kategórií výdavkov vlastníkov-užívateľov na bývanie v roku t – 1.

Článok 15

Kúpa novo postavených obydlí a existujúcich obydlí, ktoré sú nové v sektore domácností

1. Členské štáty zistia podindexy OOH pre kúpu novo postavených obydlí a existujúcich obydlí, ktoré sú nové v sektore domácností, v súlade s odsekmi 2 až 12.

2. Členské štáty získajú základné informácie potrebné na vymedzenie vrstiev alebo elementárnych agregátov alebo oboch a na zostavenie podindexov uvedených v odseku 1.

3. Členské štáty zabezpečia, aby zber údajov zahŕňal príslušné charakteristiky určujúce ceny, ktoré umožňujú zostavenie cenového indexu, ktorý nie je ovplyvnený rozdielmi v kvalite medzi obydliami, ktoré boli predmetom transakcií.

4. Členské štáty zabezpečia, aby údaje použité ako zdroj informácií o obydliach, ktoré boli predmetom transakcií, reprezentovali cieľový základný súbor každého podindexu v každom referenčnom období.

5. Členské štáty môžu z podindexov uvedených v odseku 1 vylúčiť jeden alebo viac druhov obydlí a jeden alebo viacero regiónov za predpokladu, že celkový podiel vylúčených obydlí nepresiahne päť stotín výdavkov domácností na kúpu obydlí patriacich do cieľového základného súboru indexu cien OOH. Výdavky na kúpu obydlí pre vylúčené druhy obydlí alebo regióny sa priradia k najpodobnejším druhom obydlia alebo regiónu.

6. Podindexy uvedené v odseku 1 musia byť založené na transakčných cenách obydlí. Transakčná cena obydlia sa zahrnie do tých podindexov za štvrťrok, v ktorom sa právne vlastníctvo obydlia prevádza z predávajúceho na kupujúceho.

7. Členské štáty zistia podindexy uvedené v odseku 1 s využitím jednej z týchto možností:

a) ako agregáciu indexov vrstvy vypočítaných buď ako hedonické indexy alebo indexy založené na metóde, ktorá replikuje prístup spárovaného modelu;

b) ako hedonické indexy alebo indexy založené na metóde, ktorá replikuje prístup spárovaného modelu;

c) ako stratifikovaný mediánový alebo priemerný index.

8. Ak členský štát používa hedonický index, zabezpečí, aby použitá metóda zohľadňovala kvalitatívne rozdiely medzi obydliami, ktoré boli predmetom transakcií, v porovnávacom a referenčnom období.

9. Ak členský štát používa metódu, ktorá replikuje prístup spárovaného modelu, zabezpečí, aby sa porovnania spárovaných cien vykonali za tie isté obydlia v porovnávacom a referenčnom období takým spôsobom, ktorým sa zabezpečí zohľadnenie rozdielov v kvalite medzi obydliami, ktoré boli predmetom transakcií.

10. Ak členský štát používa stratifikovaný mediánový alebo priemerný index, stratifikačné premenné určí na základe štatistickej analýzy a zabezpečí, aby vymedzené vrstvy boli dostatočne homogénne.

11. Ak dostupný počet obydlí, ktoré boli predmetom transakcií, nie je dostatočný na to, aby umožnil výpočet spoľahlivého cenového indexu pre určitú vrstvu, členské štáty odhadnú zmenu ceny pre danú vrstvu ako zmenu ceny pre vrstvu alebo kombináciu vrstiev, ktoré sú charakterizované porovnateľnými trhovými podmienkami.

12. Členské štáty nesmú prenášať ceny z predchádzajúceho štvrťroka ani imputovať rovnakú zmenu ceny ako v predchádzajúcom štvrťroku, pokiaľ to nemožno odôvodniť ako primeraný odhad.

Článok 16

Svojpomocne postavené obydlia a zásadné renovácie

Pri zostavovaní podindexu OOH pre svojpomocne postavené obydlia a zásadné renovácie zohľadnia členské štáty špecifiká stavebného procesu, a najmä tieto prvky:

a) ak domácnosti vykonávajú prácu samy a kupujú len materiály, cenový index musí byť založený na cenách kúpených materiálov;

b) ak domácnosti zapájajú stavebné firmy, cenový index musí byť založený na indexe produkčných cien pre stavebníctvo očistenom o možné zmeny sadzieb daní typu dane z pridanej hodnoty uplatniteľných na domácnosti. Ak index produkčných cien pre stavebníctvo nie je k dispozícii, index musí byť založený na vzorke produktov a dodávateľov, pričom sa zohľadňujú druhy postavených obydlí a použité materiály a služby;

c) ak si domácnosti kúpia prefabrikované obydlie, cenový index musí odrážať zmeny cien prefabrikovaných domov, nákladov na dodanie a cien nakúpených stavebných prác.

Článok 17

Ostatné služby súvisiace s nadobudnutím obydlí

1. Ak sa cena služby určuje ako podiel transakčnej ceny obydlia, cenový index za službu musí byť založený na tomto podiele vynásobenom cenou reprezentatívnej transakcie.

2. Zmena ceny reprezentatívnej transakcie sa odhaduje pomocou HPI alebo vhodného podindexu HPI.

Článok 18

Uplatňovanie článkov 19 až 25

1. Články 19 až 25 sa uplatňujú vtedy, keď sa elementárne agregáty ktoréhokoľvek podindexu indexu cien OOH zostavujú zo zistených cien, ktoré sa zbierajú osobitne na tento účel.

2. Články 19 až 25 tohto nariadenia sa neuplatňujú, ak sa na elementárne agregáty uvedené v odseku 1 vzťahuje článok 15 tohto nariadenia.

Článok 19

Výber vzorky a reprezentatívnosť

1. Členské štáty zostavia cieľovú vzorku pre index cien OOH, ktorá bude reprezentatívna pre cieľový základný súbor indexu cien OOH tak, že vymedzia elementárne agregáty a vyberú pre ne jednotlivé produkty.

2. Počet jednotlivých produktov a elementárnych agregátov závisí od váhy kategórie výdavkov a rozptylu pohybov cien jednotlivých produktov, ktoré do nej patria.

3. Členské štáty zabezpečia, aby cieľová vzorka pre index cien OOH v priebehu času zostala reprezentatívna pre cieľový základný súbor indexu cien OOH, a to tak, že aspoň raz ročne vykonajú preskúmanie a aktualizáciu cieľovej vzorky pre index cien OOH a vyberú náhradné produkty.

Článok 20

Zaobchádzanie s cenami

1. Členské štáty použijú na zostavenie indexu cien OOH zistené ceny. Odhadované ceny použijú iba na účely stanovené v článkoch 22 a 24.

2. Zistené ceny pre podindex „poistenie súvisiace s obydliami“ sú skutočným poistným.

3. Ak bol produkt súvisiaci s nadobudnutím alebo vlastníctvom obydlí sprístupnený bezplatne a následne sa účtuje cena, v indexe cien OOH sa to vykazuje ako zvýšenie ceny. Ak sa naproti tomu za jednotlivú službu účtuje cena a neskôr sa poskytne spotrebiteľom bezplatne, vykáže sa to v indexe cien OOH ako zníženie ceny.

Článok 21

Zľavy a lákadlá

1. Členské štáty zohľadnia zľavy:

a) ktoré možno priradiť k zistenému jednotlivému produktu a

b) ktoré si možno nárokovať v čase kúpy.

2. Ak je to možné, zohľadnia sa zľavy, ktoré sú dostupné len obmedzenej skupine kupujúcich.

3. S lákadlami sa zaobchádza v súlade s článkami 23 a 24.

Článok 22

Odhad cien

1. Ak v referenčnom štvrťroku nemožno zistiť cenu jednotlivého produktu v cieľovej vzorke pre index cien OOH, použije sa odhadovaná cena, a to len pre dotknutý štvrťrok, po uplynutí ktorého sa musí vybrať náhradný produkt. Tento odsek sa neuplatňuje na jednotlivé produkty, pri ktorých sa očakáva, že budú znovu dostupné.

2. Ako odhadovaná cena sa nesmie použiť predtým zistená cena, ak ju nemožno obhájiť ako primeraný odhad.

Článok 23

Náhrady

1. Členské štáty vyberú náhradný produkt podobný produktu, ktorý už nie je dispozícii, pričom zabezpečia, aby cieľová vzorka pre index cien OOH zostala reprezentatívna.

2. Členské štáty nesmú vyberať náhradné produkty na základe podobnosti ich cien.

Článok 24

Kvalitatívna úprava

1. Ak neexistuje rozdiel medzi nahrádzaným produktom a jeho náhradou, pokiaľ ide o jeho charakteristiky, čas, miesto kúpy alebo podmienky dodania, členské štáty porovnajú zistené ceny priamo. V opačnom prípade členské štáty vykonajú kvalitatívnu úpravu.

2. Členské štáty vykonajú kvalitatívnu úpravu, ktorá zodpovedá celkovému cenovému rozdielu medzi nahrádzaným produktom a jeho náhradou, len vtedy, ak ju možno obhájiť ako primeraný odhad rozdielu v kvalite.

Článok 25

Elementárny cenový index

1. Na účely zistenia elementárnych cenových indexov sa ceny jednotlivých produktov agregujú podľa jednej z týchto možností:

a) vzorec indexu, ktorým sa zaručí tranzitívnosť. Pri použití tranzitívnych vzorcov indexov sa cenový index predchádzajúcich období nereviduje alebo

b) vzorec indexu, ktorým sa zaručí časová reverzibilita a ktorý porovnáva ceny jednotlivých produktov v porovnávacom období s cenami týchto produktov v referenčnom období. Referenčné obdobie sa nesmie meniť často, ak takáto zmena vedie k závažnému porušeniu zásady tranzitívnosti.

2. Na zistenie cenového indexu pre elementárny agregát z dvoch alebo viacerých elementárnych cenových indexov sa použije vzorec na výpočet indexu, ktorý je v súlade so vzorcami opísanými v odseku 1.

Článok 26

Integrácia podindexov po referenčnom období indexu

Akýkoľvek podindex, ktorý je integrovaný do indexu cien OOH po referenčnom období indexu, sa musí viazať na posledný štvrťrok konkrétneho roka a používať od prvého štvrťroka nasledujúceho roka.

KAPITOLA 4

REVÍZIE

Článok 27

Revízie v dôsledku chýb

1. Členské štáty bez zbytočného odkladu opravia chyby a zašlú revidované podindexy alebo váhy podindexov Komisii (Eurostatu).

2. Najneskôr pri zasielaní revidovaných údajov poskytnú členské štáty Komisii (Eurostatu) informácie o príčine chyby.

Článok 28

Revízie predbežných údajov

1. Bez toho, aby bol dotknutý článok 27, môžu členské štáty revidovať predbežné podindexy a váhy v štvrťroku nasledujúcom po prvom zaslaní údajov.

2. Po revízii uvedenej v odseku 1 a naďalej bez toho, aby bol dotknutý článok 27, môžu členské štáty revidovať len predbežné podindexy a váhy v kalendárnom roku nasledujúcom po prvom zaslaní údajov, a to v čase zasielania údajov za prvý štvrťrok nasledujúceho roka.

Článok 29

Ostatné revízie

1. S výnimkou revízií podľa článkov 27 a 28 sa načasovanie a dĺžka revízií koordinuje s Komisiou (Eurostatom).

2. Členské štáty poskytnú Komisii (Eurostatu) odhady revidovaných podindexov a váh najneskôr 3 mesiace pred plánovaným vykonaním navrhovanej revízie.

KAPITOLA 5

ŠTANDARDY A LEHOTY NA VÝMENU ÚDAJOV A METAÚDAJOV

Článok 30

Štandardy na výmenu údajov a metaúdajov

1. Údaje a metaúdaje zasielajú členské štáty Komisii (Eurostatu) v súlade so štandardmi na výmenu štatistických údajov a metaúdajov v elektronickej forme prostredníctvom služieb jednotného kontaktného miesta.

2. Dôverné údaje vymedzené v článku 3 ods. 7 nariadenia (ES) č. 223/2009 sa pri zasielaní Komisii (Eurostatu) náležite označia.

Článok 31

Lehoty na výmenu metaúdajov

Členské štáty každoročne preskúmajú a aktualizujú svoje metaúdaje týkajúce sa HPI a indexu cien OOH za bežný rok a zašlú ich Komisii (Eurostatu) do 30. júna.

KAPITOLA 6

ZÁVEREČNÉ USTANOVENIA

Článok 32

Zmeny nariadenia (EÚ) 2020/1148

Nariadenie (EÚ) 2020/1148 sa mení takto:

1. Článok 1 sa nahrádza takto:

„*Článok 1*

Týmto nariadením sa stanovujú jednotné podmienky tvorby harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien (HICP) a harmonizovaného indexu spotrebiteľských cien pri stálych sadzbách dane (HICP-CT).“

2. Články 22 až 25 sa vypúšťajú.

3. V článku 27 sa vypúšťa odsek 2

Článok 33

Nadobudnutie účinnosti

Toto nariadenie nadobúda účinnosť dvadsiatym dňom po jeho uverejnení v *Úradnom vestníku Európskej únie*.

Uplatňuje sa na všetky prenosy údajov od 1. januára 2024. Údaje, ktoré už boli zaslané, sa revidujú, ak je to potrebné a ak sú zdroje údajov k dispozícii.

Toto nariadenie je záväzné v celom rozsahu a priamo uplatniteľné vo všetkých členských štátoch.

V Bruseli 17. júla 2023

Za Komisiu
predsedníčka
Ursula VON DER LEYEN

PRÍLOHA

Výdavky vlastníkov-užívateľov na bývanie

Kategórie výdavkov vlastníkov-užívateľov na bývanie, na ktoré sa vzťahuje index cien bývania vo vlastnom obydlí (OOH), sú stanovené v článku 11. Sú vymedzené ďalej v texte.

a) Kategórie „kúpa novo postavených obydlí“ (O.1.1.1.1) a „existujúce obydlia, ktoré sú nové v sektore domácností“ (O.1.1.2) zahŕňajú výdavky domácností na tvorbu hrubého fixného kapitálu, podľa vymedzenia v bode 3.124 prílohy A k nariadeniu (EÚ) č. 549/2013, zo všetkých obydlí, ktoré boli predmetom transakcií a boli kúpené za trhové ceny, ak:

   i) kupujúcou stranou je domácnosť podľa vymedzenia v článku 2 bode 18 nariadenia (EÚ) 2016/792;

   ii) predávajúcou stranou nie je domácnosť;

   iii) predmetom transakcie je buď novo postavené obydlie (pre kategóriu O.1.1.1.1) alebo existujúce obydlie (pre kategóriu O.1.1.2) kúpené na účely obývania vlastníkom;

   iv) obydlie sa nachádza na ekonomickom území členského štátu podľa vymedzenia v článku 2 bode 19 nariadenia (EÚ) 2016/792;

   v) transakcia je peňažnou transakciou.

   V súlade s vymedzením tvorby hrubého fixného kapitálu je vylúčená hodnota pozemku spojeného s obydliami, ktoré boli predmetom transakcií.

b) Kategória „svojpomocne postavené obydlia a zásadné renovácie“ (O.1.1.1.2) zahŕňa výdavky domácností na tvorbu hrubého fixného kapitálu, podľa vymedzenia v bode 3.124 prílohy A k nariadeniu (EÚ) č. 549/2013, zo všetkých kúpených výrobkov a služieb ako vstupných údajov pre:

   i) nové obydlia postavené domácnosťami konajúcimi ako svojpomocní stavitelia;

   ii) zásadné renovácie existujúcich obydlí obývaných vlastníkmi.

c) Kategória „ostatné služby týkajúce sa nadobudnutia obydlí“ (O.1.1.3) zahŕňa výdavky domácností na náklady na prevod vlastníctva, ktoré sú zahrnuté do tvorby hrubého fixného kapitálu v súlade s bodom 3.133 druhým pododsekom prílohy A k nariadeniu (EÚ) č. 549/2013 a súvisia s:

   i) procesom kúpy a predaja obydlia na vlastné použitie bez ohľadu na to, od ktorého inštitucionálneho sektora bolo obydlie kúpené;

   ii) procesom svojpomocnej výstavby a vykonávania zásadných renovácií existujúcich obydlí obývaných vlastníkmi.

d) Kategória „zásadné opravy a údržba“ (O.1.2.1) zahŕňa výdavky domácností na medzispotrebu, ako sa vymedzuje v bode 3.88 prílohy A k nariadeniu (EÚ) č. 549/2013, pokiaľ ide o všetky materiály na zásadné opravy a údržbu a s nimi spojené služby.

e) Kategória „poistenie súvisiace s obydliami“ (O.1.2.2) zahŕňa výdavky domácností na medzispotrebu, pokiaľ ide o všetky implicitné poplatky za služby týkajúce sa poistenia súvisiaceho s obydliami obývanými vlastníkmi.

f) Kategória „ostatné služby týkajúce sa vlastníctva obydlí“ (O.1.2.3) zahŕňa výdavky domácností na medzispotrebu, pokiaľ ide o akékoľvek služby poskytované vlastníkom obydlí, ktoré nie sú zahrnuté do žiadnej z kategórií uvedených v písmenách d) a e) a ktoré domácnosti nakupujú v súvislosti s obydliami obývanými vlastníkmi.