

Řešení nedostupnosti bydlení na Slovensku - byty s regulovaným nájmem

25.4.2023 - | HAVEL & PARTNERS

Zvyšující se úrokové sazby, zpřísnování podmínek na hypotečním trhu, vysoké ceny nemovitostí, ale i akutní nedostatek bytů na trhu - to jsou příčiny, proč je vlastní bydlení pro mnohé Slováky nedostupné. Problém s nedostupností bydlení se na Slovensku stal už i politickým tématem a začínají sílit hlasy, které volají po bytech se státem regulovaným nájmem. Řešením má být zákon o státní podpoře nájemního bydlení. Co přináší? Přibližují právníci z advokátní kanceláře HAVEL & PARTNERS.

Zatímco v západní Evropě je státem regulované nájemní bydlení poměrně rozšířené, podíl Slováků žijících v bytech s regulovaným nájmem jsou přibližně jen dvě procenta. Bratislava má nejmenší počet nájemních bytů ze všech hlavních měst visegrádské čtyřky. Vzorem pro Bratislavu, ale i celou Slovenskou republiku může být Vídeň, která vlastní přibližně 220 tisíc bytů, což je čtvrtina jejího celkového bytového fondu. Navíc kontroluje i dalších 200 tisíc bytů dotovaných státem nebo zřizovaných neziskovými sdruženími mezi městem a developery.

Podle indexu publikovaného Národní bankou Slovenska byla v roce 2022 dostupnost bydlení v SR na nejhorší úrovni od roku 2011. Nepříznivou situaci na nemovitostním trhu má mimo jiné za úkol zlepšit zákon o státní podpoře nájemního bydlení, který slovenský parlament schválil v polovině roku 2022. Zákon má pro širokou veřejnost přinést cenově dostupné nájemní bydlení.

Stavět a pronajímat bude investiční partner

Výstavbu nových nájemních bytů ani jejich nákup nebo provoz nebude provádět přímo stát, ale soukromý investiční partner. **„Podstatou zákona je, že stát investičnímu partnerovi daňově zvýhodní výstavbu nebo koupí nájemních bytů a na oplátku bude od investičního partnera požadovat, aby nájemní byty pronajal za nájemné v určité zastropované výši,“** vysvětluje partner HAVEL & PARTNERS Ondřej Majer. Na realizaci projektů bude dohlížet agentura státem podporovaného nájemního bydlení.

Pro subjekty, které se chtějí do projektů státem podporovaného nájemního bydlení zapojovat, určuje zákon poměrně přísné podmínky. Investičním partnerem se může stát společnost se sídlem v členských státech EU, Švýcarsku nebo zemích EHP. Kvůli předpokládané výstavbě řádově několika tisíc bytů budou nezbytným předpokladem i rozsáhlé profesionální zkušenosti a know-how. Společnost by tak měla podnikat v oblasti pronájmu bytů nebo property či facility managementu a vlastnit alespoň 10 000 nájemních bytů. Zákon stanoví i povinnost investičního partnera prokázat vhodné a přiměřené věcné, personální, technické a organizační předpoklady pro podnikání v oblasti nájemního bydlení.

Vůči Slovenské republice a vůči státu, na jehož území je registrována, nesmí mít společnost (a současně ani každý společník nebo akcionář investičního partnera) finanční závazky po lhůtě splatnosti. Společnost by měla mít také veřejně dostupné finanční výsledky minimálně za posledních pět let (pokud tak dlouho existuje) a dosahovat skupinové hodnoty aktiv alespoň ve výši 1 miliardy eur, a to nepřetržitě minimálně posledních pět fiskálních let.

Smlouvy minimálně na 25 let

Do projektu státem podporovaného nájemního bydlení se může **investiční partner zapojit dvěma způsoby** – výstavbou nebo koupí bytového domu splňujícího požadavky zákona. **„Výstavbu i koupi neprovádí investiční partner přímo, ale prostřednictvím obchodní společnosti, která bude dle zákona pronajímatelem. Vlastnické právo k bytovému domu je oprávněn nabýt právě pouze pronajímatel,“** upozorňuje Ondřej Majer.

Při splnění zákonných kritérií a po schválení účasti investičního partnera na konkrétním projektu slovenskou vládou uzavře státní agentura s investičním partnerem investiční smlouvu na dobu ne kratší než 25 let. Investiční partner a pronajímatel v souladu s investiční smlouvou na dobu minimálně 25 let uzavřou smlouvu o provozu bytového domu pro účely úpravy podmínek týkajících se výstavby nebo jiného nabytí bytového domu a následného provozu ve smyslu projektu nájemního bydlení schváleného agenturou. Po schválení projektu agenturou a uzavření smlouvy o provozu bytového domu s pronajímatelem může investiční partner nabýt podíl v obchodní společnosti, která má postavení pronajímatele.

Daňové zvýhodnění a zastropované nájemné

Motivací pro investiční partnery k zapojení do projektu státem podporovaného nájemního bydlení má být snížená sazba daně z přidané hodnoty. Ondřej Majer z HAVEL & PARTNERS upřesňuje: **„Na výstavbu nebo pořízení dokončeného bytového domu (včetně stavebního pozemku) nebo na obnovu a přestavbu bytového domu včetně stavebních a montážních prací na bytovém domě se místo dvaceti procent uplatňuje snížená pětiprocentní sazba DPH.“**

Investiční partner se v investiční smlouvě rovněž musí zavázat, že zajistí, aby pronajímatel dodržoval maximální výši nájemného stanovenou nařízením vlády. Nájemné bude stát indexovat jednou ročně k 1. březnu o míru inflace dosaženou v předchozím kalendářním roce. Výše úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu (poplatky za energie a servisní poplatky) není zastropována. Ve srovnání s komerčním nájmem by nájemné v projektech státem podporovaného nájemního bydlení mělo být přibližně o třicet procent nižší.

Vzhledem k narůstajícím problémům Slováků s koupí vlastní nemovitosti může být státem podporovaná výstavba nájemních bytů vhodným řešením pro uspokojení poptávky na realitním trhu. Zákon o státní podpoře nájemního bydlení spolu s novým stavebním zákonem pro to může být dobrým základem, který povede k nastartování rychlejší výstavby nájemních bytů a zlepšení problému s dostupností bydlení.

<https://www.havelpartners.cz/reseni-nedostupnosti-bydleni-na-slovensku-byty-s-regulovany-m-najem>