

# Úloha bytových spoločností z pohľadu zvyšovania konkurencieschopnosti na trhu rezidenčných nehnuteľností

Daniela Špírková<sup>1</sup>, Barbora Brestovská<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, Bratislava, daniela.spirkova@stuba.sk

<sup>2</sup> Ústav manažmentu STU v Bratislave, Vazovova 5, Bratislava, barbora.brestovska@stuba.sk

**Abstract:** The development of the social rental housing sector is in close interaction with the housing market. New rental construction contributes to the growth of competition on the housing market and to the implementation of new housing standards and technologies. Foreign experience shows that the sustainable development of housing, including rental housing, which is considered an important phenomenon, can be ensured precisely by housing organizations as a new type of developer. The aim of the article is to point out the role of housing companies primarily in the development of the rental housing sector, but also affordable owner-occupied housing, which have a long tradition in the developed countries of Europe and the USA.

**Key words:** Housing policy, affordability housing, housing companies

**Abstrakt:** Pri rozvoji sektoru sociálneho nájomného bývania je dôležité vedieť, že tento sektor vstupuje do úzkych interakcií s trhom bývania. Nová nájomná výstavba prispieva k rastu konkurencie na bytovom trhu a k realizácii nových bytových štandardov a technológií. Zahraničné skúsenosti ukazujú, že trvalo udržateľný rozvoj bývania vrátane nájomného bývania, ktoré je považované za dôležitý fenomén, môže byť zabezpečované práve bytovými organizáciami ako novým druhom developera. Cieľom článku je poukázať na úlohu bytových spoločností predovšetkým v rozvoji nájomného bytového sektoru, ale aj dostupného vlastníckeho bývania, ktoré majú vo vyspelých štátoch Európy a USA dlhoročnú tradíciu.

**Kľúčové slová:** Bytová politika, dostupné bývanie, bytové organizácie

## 1. Úvod

Nájomný bytový sektor je na Slovensku nedostatočne rozvinutý, čo je prekážkou pre mobilitu pracovnej sily, konkrétne problém získania zamestnancov nižšej kvalifikácie napríklad v automobilovom priemysle, ktorý je v Slovenskej republike dominantnou priemyselnou oblasťou. Je zamestnávateľom 260 000 ľudí, má desaťpercentný podiel na tvorbe HDP a 40-percentný podiel na exporte SR. Súčasná štruktúra vlastníctva bytov na Slovensku sa teda môže stať prekážkou ekonomického rozvoja. Bez silnej angažovanosti štátu, aspoň na určité obdobie, sa asi nepodarí v rozumnom časovom horizonte zmeniť štruktúru bytového fondu z hľadiska vlastníckych foriem.

Ako vyplýva z údajov Eurostatu, viac ako dve tretiny ľudí EÚ v roku 2022 žili v domácnostiach, ktoré vlastnili svoj rodinný dom. Byť vlastníkom alebo nájomcom domu je niečo, čo sa medzi členskými štátmi výrazne líši. V roku 2022 žilo v EÚ 69% obyvateľstva v domácnosti, ktorá vlastnila svoj dom, zatiaľ čo zvyšných 31% žilo v prenájme. Ako prezentuje tab. 1, najvyšší podiel vlastníctva bol zaznamenaný v Rumunsku (95 % populácie žilo v domácnosti s vlastným domom), na Slovensku (93%), v Chorvátsku (91%) a Maďarsku (90%). Vo všetkých členských štátoch, okrem Nemecka, bolo

vlastníctvo bežnejšie. V Nemecku bolo bežnejšie prenájomníctvo - 53% obyvateľov tvorili nájomníci, nasledovalo Rakúsko (49 %) a Dánsko (40%).

**Tabuľka č. 1 Bývanie podľa vlastnickeho vzťahu 2022 (v %)**

Zdroj: Eurostat, 2024

Rok 2022	Vlastníci	Nájomníci
Štát	v %	v %
Európska Únia - 27 štátov (od 2020)	69.1	30.9
Belgicko	72.5	27.5
Bulharsko	85	15
Česko	77.1	22.9
Dánsko	59.6	40.4
Nemecko	46.5	53.5
Estónsko	82	18
Írsko	70.4	29.6
Grécko	72.8	27.2
Španielsko	76	24
Francúzsko	63.4	36.6
Chorvátsko	91.1	8.9
Taliansko	74.3	25.7
Cyprus	69.6	30.4
Lotyšsko	83.1	16.9
Litva	88.6	11.4
Luxembursko	72.4	27.6
Maďarsko	90.1	9.9
Malta	82.6	17.4
Holandsko	70.6	29.4
Rakúsko	51.4	48.6
Poľsko	87.2	12.8
Portugalsko	77.8	22.2
Rumunsko	94.8	5.2
Slovinsko	75.4	24.6
Slovensko	93	7
Fínsko	69.5	30.5
Švédsko	64.2	35.8
Nórsko	79.4	20.6
Švajčiarsko	42.3	57.7
Čierna Hora	91	9
Srbsko	91.6	8.4

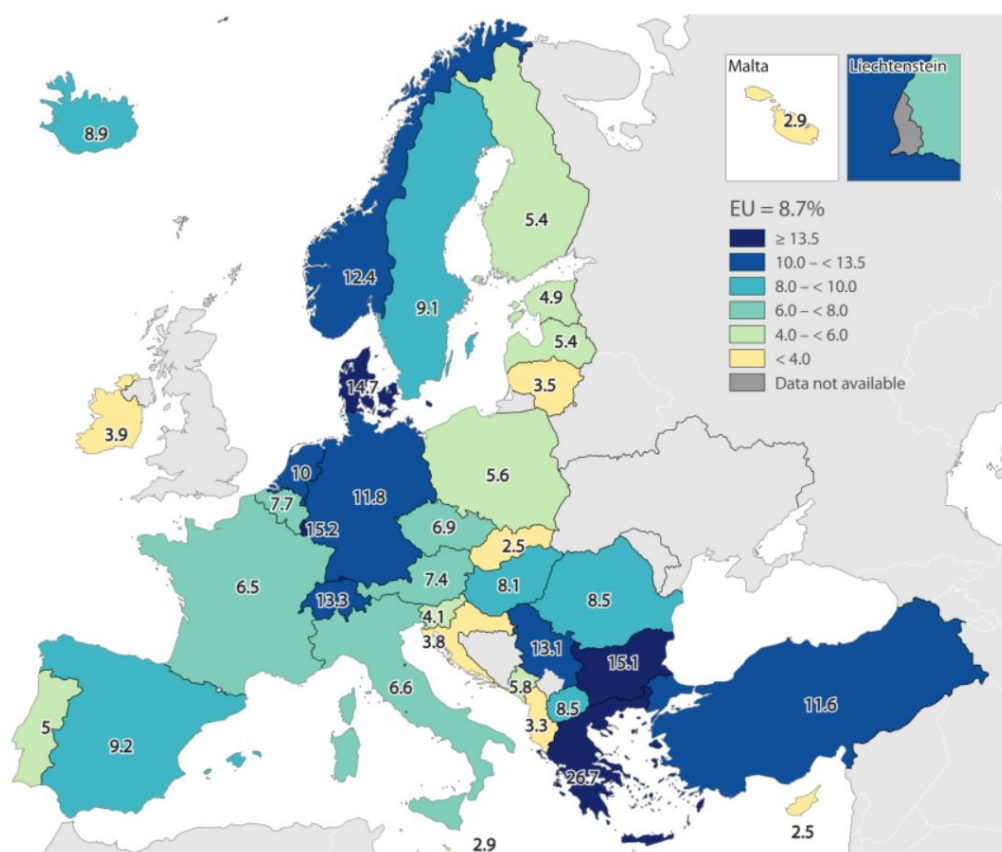
## 2. Vývoj cien domov a nájomného v EÚ medzi rokmi 2010 a 2022

Ceny domov vzrástli v EÚ medzi rokmi 2010 a 2022 o 47%, pričom trend od roku 2013 je stabilný stúpajúci s obzvlášť veľkými nárastmi medzi rokmi 2015 a 2022. Celkovo došlo k nárastu o 47% medzi rokmi 2010 a 2022. K nárastom došlo v 24 členských štátoch a pokles v 2 za toto obdobie. Najväčší nárast bol zaznamenaný v Estónsku (+192 %), Maďarsku (+172%) a Luxembursku (+135%), zatiaľ čo pokles bol zaznamenaný v Taliansku (-9 %) a na Cypre (-5%).

K stabilnému nárastu nájomného – celkovo o 18% dochádza v EÚ počas celého obdobia v rokoch 2010 až 2022. K nárastu došlo vo všetkých členských štátoch okrem Grécka (-25%). Najväčší nárast bol zaznamenaný v Estónsku (+210%), Litve (+144%) a Írsku (+84%). Na Cypre bol nárast len +0,2% a zároveň v roku 2022 bolo priemerne 19,9 % disponibilného príjmu určených na náklady na bývanie. Ako vyplýva ďalej z údajov Eurostatu, preťaženie nákladmi na bývanie je najvyššie v mestách. S rastúcimi cenami domov a nájomným môžu byť náklady na bývanie záťažou. Dá sa to merať mierou preťaženia nákladov na bývanie, ktorá vyjadruje podiel obyvateľov žijúcich v domácnosti, kde celkové náklady na bývanie predstavujú viac ako 40 % disponibilného príjmu. V EÚ v roku 2022 žilo v takejto domácnosti 10,6 % obyvateľov miest, kým zodpovedajúca miera pre vidiecke oblasti bola len 6,6 %.

**Miera preťaženia nákladmi na bývanie.** V roku 2022 minulo 8,7% obyvateľov EÚ 40 % alebo viac svojho disponibilného príjmu domácnosti na bývanie. Tento podiel sa v jednotlivých členských štátoch EÚ značne líšil (obr.1). Grécko zaznamenalo najvyššiu mieru preťaženia nákladov na bývanie na úrovni 26,7%. Medzi ďalšie krajiny, ktoré uviedli mieru presahujúcu 10,0%, patrili Holandsko (10,0%), Nemecko (11,8 %), Dánsko (14,7%), Bulharsko (15,1%) a Luxembursko (15,2%). Naopak, členskými štátmi s mierou preťaženia nákladov na bývanie pod 4% boli Slovensko a Cyprus, oba s 2,5%, nasledované Maltou (2,9%), Litvou (3,5%), Chorvátskom (3,8%) a Írskom (3,9 %).

Takáto variabilita medzi krajinami môže byť spôsobená rôznymi regionálnymi úrovňami cien bývania, národnými politikami sociálneho bývania alebo verejnými dotáciami a výhodami poskytovanými vládami na bývanie.



**Obrázok 1:** Podiel nákladov na bývanie z disponibilného príjmu domácností  
Zdroj: Eurostat, 2024

### 3. Metodológia

V článku boli použité štatistické údaje a analýzy európskeho štatistického úradu Eurostatu [1]. – (dostupnosť a podmienky bývania, náklady na bývanie), na základe ktorých je graficky prezentované porovnanie jednotlivých štátov EÚ v rokoch 2010 až 2022. Výsledky analýzy ukazujú, že bývanie a energie najviac zaťažujú výdavky slovenských domácností. Z hĺbkovej analýzy zahraničných a domácich vedeckých článkov a ďalších vedeckých zdrojov (Pittini 2012; Kunnert, 2012, Wetzstein 2017, Susanne Marquardt & Daniel Glaser 2023; Salvi del Pero et al. 2016; Poggio a Whitehead 2017, Špirková a kol. 2009 a 2017, (Przeworski a Teune 1970, Fligstein 2001, 2015) tiež vyplýva, že inštitucionálne prostredie je jedným z kľúčových faktorov pri formovaní výsledkov realitného trhu a že vzťahy medzi štátom a trhom sa môžu časom meniť a niektoré štáty majú väčšiu kapacitu na intervenciu ako iné. Analyzované boli strategické dokumenty Ministerstva dopravy a výstavby a Štátneho fondu rozvoja bývania SR (Bytová politika Slovenskej republiky do 2030), v ktorých fyzická dostupnosť bývania je analyzovaná z hľadiska kvantitatívnej a kvalitatívnej stránky bytového fondu, zatiaľ čo cenová dostupnosť bývania z hľadiska finančnej situácie. Analýza kvantitatívnej a kvalitatívnej stránky bytového fondu je založená najmä na výsledkoch Sčítania obyvateľov, domov a bytov v roku 2011 a je doplnená o priebežné údaje zverejňované Štatistickým úradom SR. Zároveň je konštatované, že bývanie je integrálnou súčasťou ekonomických zmien a vývoja spoločnosti a preto takmer všetky významné zmeny, ktoré sa za obdobie ostatných tridsiatich rokov v SR uskutočnili, majú na bývanie a jeho dostupnosť priamy vplyv. Existujúca vlastnícka štruktúra bytového fondu SR je výsledkom rozhodnutí prijatých po roku 1989, ktoré vyústili do masovej privatizácie bytového fondu.

### 4. Bytové spoločnosti ako nový typ developera

Bytové organizácie na neziskovom princípe pôsobia spravidla ako verejné obchodné spoločnosti s ručením obmedzeným (túto formu organizácie neobsahuje slovenský obchodný zákonník), akciové spoločnosti (u ktorých je však zákaz platby dividend). Neziskové organizácie a družstvá fungujú dobre vo svete len tam, kde vláda dokáže dostatočne jasne a presne vymedziť pravidlá hospodárenia s finančnými prostriedkami týchto organizácií, ktoré znižujú ich možnosť využitia na neproduktívne ciele (napr. na nákup neopodstatnene drahých áut, zbytočných sponzorských aktivít a nadmernej reklamy) a ďalej vláda dokáže zabezpečiť prísnu finančnú kontrolu aktivít neziskových organizácií.

V **Rakúsku**, podobne ako aj v Nemecku, má verejné a obecné bývanie dlhú tradíciu siahajúcu až do začiatku dvadsiateho storočia. Kým značná časť súčasného bytového fondu vznikla práve v tomto období, súčasný inštitucionálny rámec sociálneho bývania vznikol po 2. svetovej vojne, keď sa rekonštrukcia a obnova vojnou zničených bytov považovala za celoštátnu výzvu. Verejná podpora prostredníctvom štedrých objektových dotácií bola nevyhnutná pre zabezpečenie naliehavo potrebných domov. Korene Bytového zákona s obmedzeným ziskom siahajú do druhej polovice 19. storočia. V rámci neho ide o vyváženie práv a povinností. Povinnosti obsahujú napr.: odmietnutie tvorby maximálneho zisku (legislatíva vymedzuje povolené ziskové položky a určuje kompenzácie za pokrytie nákladov), prísne vymedzenie možnosti rozdelenia zisku medzi akcionárov, stanovenie povinnosti stavať alebo reinvestovať aj vymedzenie oblasti pôsobenia neziskových bytových organizácií na výstavbu a prevádzkovanie bytového fondu a pod. Okrem toho aj existencia stavebných sporiteľní má svoj začiatok v neziskových bytových organizáciách, ktoré vznikli vyčlenením z neziskových bytových družstiev. Začali fungovať ako stavebné družstvá s cieľom stavebného sporenia [2].

Prvé neziskové bytové organizácie existovali v Rakúsku už od 19. storočia. Hlavným dôvodom ich vzniku boli nedostatočné bytové podmienky v priemyselných oblastiach spôsobené migráciou obyvateľstva a nárastom populácie vo väčších mestách z dôvodu industrializácie spoločnosti. Aj v súčasnosti je význam sociálnej bytovej výstavby v Rakúsku veľmi vysoký, takmer každý šiesty

Rakúšan býva v sociálnom byte alebo v byte spravovanom neziskovou bytovou organizáciou. Sektor sociálneho bývania tvorí asi 30 % z celkovej stavebnej produkcie a viac ako polovicu stavebnej produkcie pri výstavbe nových bytových domov. Hlavnou funkciou neziskových bytových spoločností v Rakúsku je poskytovanie cenovo dostupného bývania [3] v kombinácii s vysokými nárokmi na kvalitu bývania. Významne to prispieva k vzniku bývania pre široké vrstvy obyvateľstva. Zatiaľ čo pri vývoji komerčných nehnuteľností stojí v popredí orientácia na zisk, v prípade neziskového sektora je to sociálna stránka. Neziskové bytové organizácie v Rakúsku majú právnu formu bytového družstva(52%), spoločnosti s ručením obmedzeným (43%) a akciovej spoločnosti (5%). Zároveň sú aj správcami bytového fondu [4]. Neziskové bytové organizácie a mestské organizácie v Rakúsku sa podieľajú 20% na celkovom bytovom fonde a 51% na nájomnom bývaní. Štát prostredníctvom nich podporuje predovšetkým výstavbu. Vo vzťahu k bytovému fondu bolo napr. v roku 2010 približne 824 000 bytov v správe neziskových bytových organizácií, ktoré tvorili viac ako štvrtinu rakúskych rezidenčných nehnuteľností na bývanie. Vzhľadom na vysoký podiel poschodových stavieb v mestských oblastiach je význam neziskového sektora ešte väčší a má významný vplyv na trh nehnuteľností a ceny nájomného [5].

Práve sektor s obmedzeným ziskom predstavuje v súčasnosti kľúčovú zložku rakúskeho systému sociálneho bývania. Sociálne bývanie vo Viedni je vo všeobecnosti otvorené pre verejných a súkromných staviteľov bytov a pozostáva z troch prvkov: verejné bývanie, ktoré poskytuje samospráva; bývanie poskytované bytovými družstvami s obmedzeným ziskom (LPHA); a rôznych súkromných poskytovateľov, ktorí dostávajú verejné dotácie [6]. Podiel posledne menovaných zohráva pri poskytovaní bývania menšiu, ale rastúcu úlohu. Od roku 2008 do roku 2018 títo súkromní stavitelia bytov postavili približne 4 500 bytov v porovnaní s 35 000 bytmi, ktoré postavili poskytovatelia, ktorí pôsobia podľa zákona o bývaní s obmedzeným ziskom [6].

Neziskové bytové organizácie môžu vytvárať zisk vo výške maximálne 4-6% z investovaného kapitálu. Tento zisk môžu použiť iba na ďalší rozvoj tejto organizácie a zároveň z jej príjmov nemožno vyplácať ani podiely ani dividendy. Finančne sú podporované obcami a centrálnou vládou. Medzi najčastejšie využívané formy podpory patrí sprístupnenie obecných pozemkov pre výstavbu, investičné dotácie, daňové úľavy. Za túto pomoc sú tieto typy organizácií povinné dodržiavať požiadavky verejnej správy v oblasti štandardov postavených bytov a vynaložených nákladov. Týmto sa cena sociálnych bytov spravidla stáva nižšou ako cena ostatných bytov ponúkaných na trhu.

Fungovanie neziskových organizácií je v porovnaní s inými organizáciami prísnejšie sledované a kontrolované. V správnych radách bytových neziskových asociácií zasadaajú predstavitelia miestnej verejnej správy, bánk a ďalších organizácií (napr. poisťovní).

Jednou z historicky prvých a v súčasnosti najväčších bytových spoločností v Rakúsku je spoločnosť BUWOG, ktorá bola založená v roku 1959 ako spoločnosť s ručením obmedzeným. Rakúska republika, ako hlavný majiteľ tejto spoločnosti, doteraz vložila do jej fungovania viac ako 3 milióny EUR. Hlavným cieľom založenia spoločnosti BUWOG bolo zabezpečenie sociálnych výhod pre štátnych úradníkov Rakúskej republiky vo forme bytov za atraktívne ceny a nájomné. V rámci fungovania BUWOGu sa uplatnili tieto zásady: ceny, ktoré si účtoval BUWOG museli byť postačujúce na pokrytie nákladov na výstavbu a správu nájomných bytov; zisk mohol predstavovať 4 – 5% z hodnoty nehnuteľností, spoločnosť BUWOG musela v presne určených obdobiach vydávať kmeňové akcie, inak by zisky podliehali dani z príjmu; výška zisku rozdeľovaného medzi majiteľov podlieha regulácii, odmeňovanie konateľov a majiteľov je regulované prísnymi pravidlami. Cenotvorbu, nájomné ako aj právoplatnosť finančných aktivít kontrolujú nezávislí auditori [4]. Na BUWOG sa vzťahujú viaceré daňové úľavy a výnimky, má preferenčný prístup k dotáciám na bývanie. V marci 2001 sa táto spoločnosť vzdala špeciálneho štatútu príspevkovej organizácie a teraz pôsobí aj na voľnom trhu. V súčasnosti skupina BUWOG je ako trhovo orientovaný developer nehnuteľností

s portfóliom 51 000 bytov v Rakúsku a Nemecku významným poskytovateľom kompletných služieb v oblasti rezidenčných nehnuteľností.



**Obrázok 2:** Projekt pre všetky generácie - zelené a udržateľne upravené bývanie v rezidenčnej štvrti „Halske Sonnen Gardens“ vo štvrti Siemensstadt v Berlíne-Spandau, Mix bytov sa pohybuje od 1 do 5 izbových bytov, väčšinou bezbariérových vrátane materskej škôlky so 100 miestami

Zdroj: Buwog, 2024

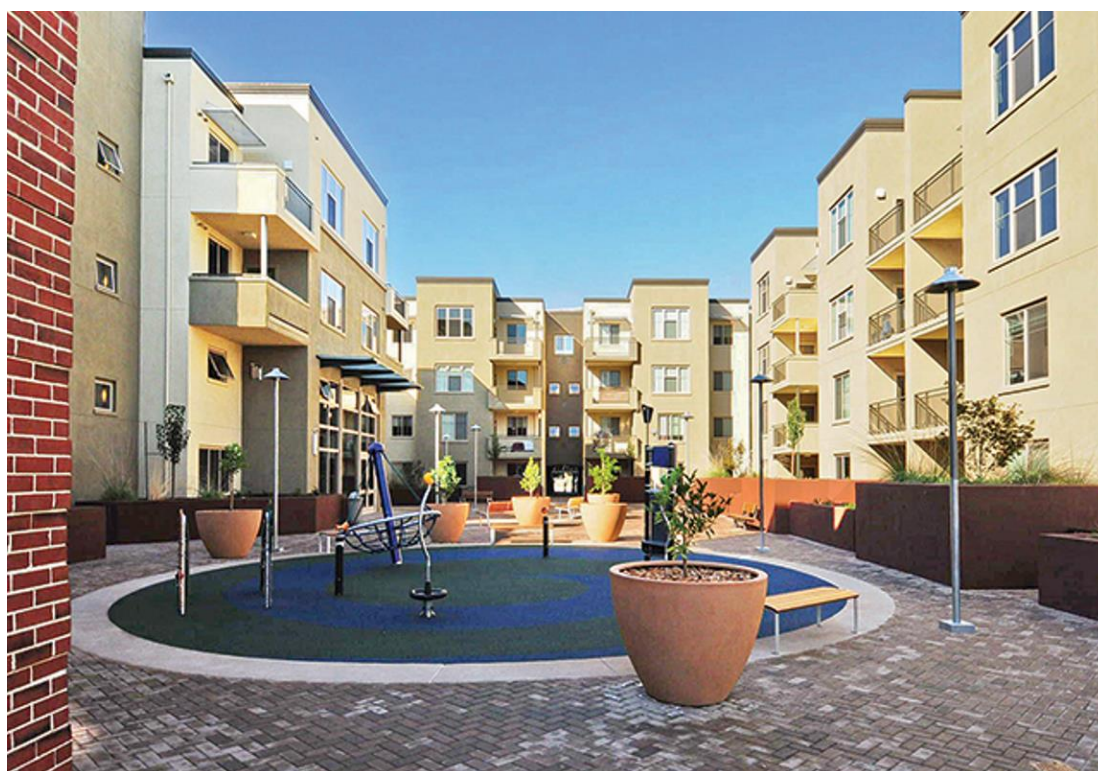
**USA.** Ak majú neziskové organizácie pracovať efektívne, musia disponovať finančnými prostriedkami nielen od štátu, ale aj od finančných inštitúcií [7]. Usmernenie finančných prúdov z bankového sektoru do rozvoja územia je napr. legislatívne riešené v USA v zákone o "reinvestovaní finančných prostriedkov do rozvoja miestnych spoločností". Tento zákon bol prijatý v roku 1986, a odvtedy každá nová americká vláda posilňovala dôraz na jeho uplatnenie v praxi. Clintonova administratíva urobila dokonca z dodržiavania uvedeného zákona jednu z kľúčových otázok svojej bytovej politiky, vzhľadom na pozitívny efekt tohto zákona na rast objemu poskytovaných pôžičiek určených pre rozvoj lokalít. *Je nutné zvážiť zavedenie takéhoto zákona aj v slovenských podmienkach.*

V USA sú to práve neziskové bytové organizácie, ktoré uľahčujú prístup občanov aj k hypotekárnemu financovaniu. Vedia prevziať záruky za tých občanov, ktorí preukážu svoju schopnosť splácania hypotéky, no nemajú dosť peňazí potrebných na to, aby mohli zaplatiť svoj vlastný vklad do výstavby bytu. Neziskové organizácie tiež uľahčujú prístup týchto občanov k špeciálnym úverovým produktom, u ktorých výška splátok závisí od ich schopnosti splácania. V rámci týchto produktov sa splácanie dlhu môže odložiť na neskôr, prípadne štát odkúpi časť úrokov alebo nesplatenú istinu od finančnej inštitúcie, ktorá poskytla príslušné prostriedky.

Napríklad tím Real Estate Development jednej z najväčších neziskových bytových organizácií EAH HOUSING podporuje všetky fázy developerských služieb: identifikáciu lokality, návrh projektu, komunitný dosah, financovanie, výstavbu projektu a ďalšie. Predovšetkým umožňuje odpočítať straty z prenájmu bytu z iných foriem príjmu, čo je pre podnikateľov príťažlivé z daňového hľadiska. Okrem toho, ak takýto podnikateľ tieto byty predá najskôr po skončení dvoch rokov po ich nadobudnutí, nie je povinný platiť daň z kapitálového prírastku.

Odpisovanie hodnoty budov vždy predstavuje problém. Dlhá doba odpisovania budov, ktorá je blízka ich fyzickej životnosti, nedostatočne stimuluje investorov, aby stávali. Naopak prikrátka doba

odpisovania vytvára neoprávnené preferenčné podmienky podnikania v oblasti nehnuteľností a má negatívny vplyv príjmy štátneho rozpočtu. Problémom dlhších odpisových období je skutočnosť, že peniaze sú dlhodobo viazané v investíciách a aj keď sa odpisy ukladajú na bankovom konte a zvyšuje sa ich hodnota, prakticky po uplynutí doby životnosti nie je možné v dôsledku inflácie naakumulovať dostatočné množstvo finančných prostriedkov potrebných na to, aby bolo možné postaviť nový bytový projekt, pokiaľ hodnota, za ktorú chceme predať starý dom klesla na minimum, resp. dom je potrebné zbúrať. Zrejme tento problém je menej akútny u tehlových domoch, ktoré je možné obnoviť. Možnosti rekonštrukcie panelových domoch sú však obmedzenejšie.



**Obrázok 3:** Projekt Cathedral Gardens v Oaklande, California je cenovo dostupné nájomné bývanie určené pre rodiny – pozostáva z novej výstavby a historickej rekonštrukcie. Dve nové budovy, jedna trojposchodová a druhá štvorposchodová, sú postavené na oboch stranách zrekonštruovanej 110-ročnej historickej budovy fary. Cathedral Gardens je verejno-súkromný spoločný podnik medzi Oakland Housing Authority a neziskovou developerskou spoločnosťou EAH Housing. Obe organizácie sa spojili, aby riešili naliehavú potrebu cenovo dostupnejšieho bývania v meste Oakland. Cathedral Gardens má certifikát LEED® Platinum.

Zdroj: EAH Housing, 2024

Doby a spôsoby odpisovania bytov sa napr. často menili v USA. Napr. v rokoch 1954 až 1980 doba odpisovania obytných budov predstavovala najprv 33 rokov, neskôr 40 rokov napokon sa znížila na 25 rokov. Od 1981 do roku 1984 sa doba odpisovania znížila na 15 rokov, ďalej do roku 1986 platila doba odpisovania 19 rokov. Po roku 1986 platila 27,5 ročná doba odpisovania hodnoty nájomných bytov. Posilnenie dopadu daňových úľav ešte posilňuje skutočnosť, že ak starý majiteľ má pocit, že výška odpisov je už príliš nízka (pri zrýchlenej forme odpisovania), byt môže predať, pričom nový majiteľ má právo začať odpisovať obytnú budovu opäť od začiatku.

Zainteresovanosť na výstavbe nájomných bytov úzko súvisí aj s výškou dane z kapitálových prírastkov. Sú to práve kapitálové príjmy, ktoré motivujú investorov stavať nájomné byty. Prvé roky prevádzkovania nájomných bytov nebývajú spravidla príliš ziskové, skôr sú stratové. Zaujímavý je

však zvyčajne prírastok hodnoty z predaja nájomného domu po niekoľkých rokoch. Tento prírastok predstavuje spravidla rozdiel medzi predajnou cenou a zostatkovou hodnotou domu. Zostatková hodnota domu predstavuje obstarávaciu cenu domu zníženú o odpisy a prípadne zvýšenú o hodnotu dodatkových investícií.

V niektorých prípadoch sa však výpočet kapitálového prírastku pre potreby zdaňovania môže zvýšiť o časť odpisov. K takejto praxi dochádza vtedy, ak daňovník - predajca nehnuteľnosti uplatňoval zrýchlené odpisovanie držanej nehnuteľnosti alebo, ak štát poskytoval možnosť odpísať dom za podstatne kratšiu dobu ako je jeho ekonomická životnosť. V iných prípadoch sa zas znižuje výška daňového výnosu, ktorá podlieha zdaneniu, čo predstavuje daňovú úľavu pre daňovníka (napr. o 50%). Určenie základu pre výpočet výšky dane z kapitálového prírastku je teda v praxi neraz komplikované. Následne je zaujímavé zdaňovanie tohto prírastku. V praxi sa môže používať rovnaká daňová sadzba ako u iných právnických a fyzických osôb, resp. sa môže využívať znížená sadzba. Významnú úlohu pri zabezpečení ziskovosti má aj otázka odpočítateľnosti majetkových daní a úrokov na stavebný úver počas výstavby. Ak je možné tieto položky odpočítať z dane z príjmu v roku, kedy vznikli, zvyšuje sa ziskovosť investícií do nehnuteľností.

Napr. v USA do roku 1986, keď sa realizovala zásadná daňová reforma, boli daňové výnosy z predaja nehnuteľností zdaňované podstatne nižšou sadzbou ako dane z príjmu. Osobitné ustanovenia pritom platili pre oblasť výstavby nájomných bytov pre nižšie sociálne skupiny. Ak investor dal postaviť obytný dom, v ktorom bolo aspoň 20% bytov určených pre domácnosti s nízkym príjmom, potom mohol pri financovaní takejto výstavby využiť nezdaňované komunálne obligácie. Prínos týchto obligácií pocítili najmä príjmovovo slabšie domácnosti na zníženom nájomnom [7]. Okrem týchto možností americká legislatíva umožňovala aj odpísať straty z nájomnej činnosti v prvých rokoch z iného zdroja príjmov, čo sa stalo významným daňovým úkrytom pre viacerých investorov. Kumulácia viacerých daňových úľav významne podnietila amerických investorov vkladať svoje peniaze do bytového sektora. Komplikované úľavy začali efektívne využívať v svoj prospech a zrazu sa ukázalo, že vysoko ziskové spoločnosti platili relatívne veľmi nízke dane. Z tohto dôvodu bol celý systém zásadne reformovaný v 1986 roku. Systém sa zjednodušil a odstránili sa mnohé daňové úkryty pre legálne daňové úniky. Pre podporu nájomného bývania bol zavedený daňový úver LIHTC (**low income housing tax credit**), ktorý predstavuje významný stimul na zapájanie sa súkromných inštitúcií do práce verejno-súkromných združení v USA. Podstata uplatnenia LIHTC spočíva v tom, že firma, ktorá investuje finančné prostriedky do výstavby sociálneho nájomného bývania, má právo si odpočítavať až 9% z hodnoty nehnuteľnosti zo základu dane z príjmu ročne, za predpokladu, že splní zákonom stanovené podmienky. To prakticky znamená, že štát nepriamo uhradí veľkú časť obstarávacích nákladov nájomných bytov [8]. Pokiaľ americký vlastník bytu svoj byt predá, aby si mohol kúpiť byt nový, neplatí daň z prevodu nehnuteľnosti. Z uvedených poznámok teda jasne vyplýva, že existujúce daňové prostredie na Slovensku príliš nepodporuje tak veľmi želaný rozvoj bytovej výstavby nájomných bytov.

Medzi výhody LIHTC patrí podľa amerických expertov skutočnosť, že štátna správa dokáže LIHTC ľahšie spravovať a kontrolovať jeho uplatnenie v praxi v porovnaní so správou a kontrolou využívania priamych grantov (dotácií) na výstavbu bytov.

### 5. Diskusia

Pre podporu nájomného sektora je možné v niektorých krajinách odpočítať straty z podnikania pri prenájme bytov (ide o prípad keď príjmy z nájomného sú nižšie ako výdavky na prevádzkovanie, údržbu, opravy a odpisy bytov) z celkového hrubého príjmu podnikateľa (Kanada, USA, Nemecko). Iné krajiny tento prístup neuplatňujú, pretože sa domnievajú, že podobné odpočty stimulujú podnikateľov uskutočňovať daňové úniky. Napríklad vo Francúzsku sa podobná prax obmedzuje na prvých 6 rokov od nadobudnutia majetku a okrem iného si investor môže znížiť svoj základ dane z príjmu o 5%, pričom maximálna suma odpočtu je limitovaná zákonom [7].



Niektoré krajiny podporujú cez daňovú legislatívu investície do výstavby bytov najmä pre sociálne slabšie skupiny obyvateľstva.

Z uvedených úvah je zrejmé, že nie je jednoduché zabezpečiť potrebné daňové stimulačné nástroje pre rozvoj nájomného bývania. Na Slovensku vznik neziskových bytových organizácií umožnil zákon o neziskových organizáciách č. 213/1997 Z. z. z 2. júla 1997 poskytujúcich všeobecne prospešné služby v platnom znení. Zákon definuje neziskovú organizáciu ako právnickú osobu, ktorá poskytuje všeobecne prospešné služby za vopred určených a pre všetkých používateľov rovnakých podmienok a ktorej zisk sa nesmie použiť v prospech zakladateľov, členov orgánov ani jej zamestnancov, ale sa musí použiť v celom rozsahu na zabezpečenie všeobecne prospešných služieb [4]. Tu sa ukazuje, že ekonomiku týchto neziskových organizácií a kumuláciu vlastných zdrojov by mohlo podporiť zavedenie skrátenej doby daňovej životnosti nimi vystavaných nájomných bytov. V rámci neziskových organizácií je nutné nadobúdať viac know-how a pozitívne skúsenosti ďalej rozširovať cez masmédiá a ich replikovať a zovšeobecňovať. Nutný je tiež stály výskum a pozorovanie nových iniciatív tak, aby bolo možné zovšeobecniť nové skúsenosti, zistiť obmedzenia fungovania neziskových organizácií a následne na tomto základe odstraňovať legislatívne, organizačné a iné prekážky. Ak majú neziskové organizácie pracovať efektívne, musia disponovať finančnými prostriedkami nielen od štátu, ale aj od finančných inštitúcií. Práve verejno-súkromné partnerstvá sa stále častejšie využívajú vo svetovej praxi na riešenie problémov dostupného bývania a to nielen slabších príjmových vrstiev obyvateľstva. V rámci týchto partnerstiev zohrávajú neraz kľúčovú úlohu práve neziskové stavebné a bytové organizácie. Rozpracovanie týchto otázok však presahuje rozsah tohto článku.

## 6. Záver

Dôležitou inštitucionálnou podmienkou na rozvoj a fungovanie trhu s nehnuteľnosťami sú aj bytové organizácie, ktoré sú súčasťou jeho inštitucionálneho prostredia. Zahraničné skúsenosti ukazujú, že trvalo udržateľný rozvoj bývania vrátane nájomného bývania, ktoré sa považuje za dôležitý fenomén, môžu zabezpečovať bytové organizácie, ktoré tvoria zvláštnu kategóriu neziskových organizácií a súčasne sú významnými inštitúciami v neziskovom nájomnom sektore. Zavádzanie neziskových bytových organizácií musí tiež vytvoriť predpoklad pre rozvoj verejno-súkromných združení, kde sa realizuje partnerstvo medzi verejným a súkromným sektorom za účelom rozvoja výstavby bytov pre slabšie príjmové skupiny obyvateľstva. Zmysel verejno-súkromných združení spočíva v tom, že spravidla ani štát, ani súkromný sektor nemá dosť peňazí na výstavbu. Ak sa však prostriedky združia, výstavba sa uskutočňuje. Efektívne fungovanie takýchto združení na báze neziskových organizácií si však vyžaduje vytvoriť systém daňových úľav, ktoré takúto spoluprácu podporujú. Predpokladané fungovanie neziskových bytových organizácií sa musí stať organickou súčasťou stratégie miestneho rozvoja bytovej výstavby na úrovni obcí a miest na Slovensku.

## Acknowledgements

Tento článok bol podporený Kultúrnou a edukačnou grantovou agentúrou Ministerstva školstva, výskumu, vývoja a mládeže Slovenskej republiky (KEGA) č. 018STU-4 /2023 „Príprava študijného programu „Realitné inžinierstvo“

## Literatúra

1. Housing in Europe 2023 - interactive edition <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>
2. Čerešňová, E., 2019. Neziskový nájomný bytový sektor v Rakúsku, Nehnutelnosti a bývanie
3. Pittini, A., 2012. Housing Affordability in the EU. Current Situation and Recent Trends. Housing Europe. <https://www.housingeurope.eu/resource-122/housing-affordability-in-the-eu>.

4. Špirková, D., Machajdíková, J., Zúbková, M. 2018. Bytová politika, monografia, Vydavateľstvo STU, Bratislava.
5. Kunnert, A., Baumgartner, J. 2012. Instrumente und Wirkungen der Österreichischen. Wien.
6. Marquardt, S., Glaser, D. 2023. How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna, German Politics.
7. Ivanička, K. 1997. Vybrané aspekty transformácie bytovej politiky na Slovensku, Vydavateľstvo STU, Bratislava.
8. Stegman, M.A.1992. The Excessive Costs of Creative Finance: Growing Inefficiencies in the Production of Low Income Housing. Housing Policy Debate, No.2, Low-& Moderate-Income Housing. Progress, Problems & Perspectives. The National Association of Home Builders. Washington 1986.