

Zákonom NR SR č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov bol s účinnosťou od 1. júla 2022 vytvorený právny rámec pre mechanizmus štátom podporovaného nájomného bývania. Následne dňa 7. decembra 2022 a dňa 31. januára 2023 boli vládou Slovenskej republiky schválené kritériá na výber investičného partnera a návrh na výber investičných partnerov. Zároveň boli schválené aj investičné zmluvy s investičnými partnermi, spoločnosťou KOOOPERATIVA poisťovňa, a.s. Vienna Insurance Group a spoločnosťou WBG Wohnen und Bauen Gesellschaft mbH Wien; obidve investičné zmluvy boli uzatvorené dňa 31. januára 2023.

Účinnosť investičných zmlúv bola okrem iného viazaná na splnenie odkladacej podmienky spočívajúcej v tom, že Slovenská republika získa rozhodnutie alebo prezumované rozhodnutie Európskej komisie podľa článkov 4(2), 4(3), 4(6) alebo článkov 9(2) až 9(4) vykonávacieho nariadenia Rady č. 2015/1589 stanovujúceho podrobné pravidlá na uplatňovanie článku 108 Zmluvy o fungovaní Európskej únie.

Následne od februára 2023 začali konzultácie so zástupcami Európskej komisie vo veci stanoviska k opatreniam v prospech investičných partnerov predpokladaným v rámci systému štátom podporovaného nájomného bývania. Po doplnení údajov bola Slovenská republika vyzvaná na vyplnenie testu štátnej pomoci a doplnenie série ďalších podrobných informácií potrebných pre posúdenie prípadu. Vysvetľovanie obsahu a účinkov zamýšľaného opatrenia slovenskej vlády následne prebiehalo niekoľko ďalších mesiacov. V rámci procesu komunikácie otázok štátom podporovaného nájomného bývania bola zo strany Európskej komisie prezentovaná možnosť zväziť späťvzatie opatrenia spočívajúceho v zníženej sadzbe DPH z notifikácie štátnej pomoci s tým, že znížená sadzba DPH je záležitosťou aproximácie Rady 2006/112/ES o spoločnom systéme dane z pridanej hodnoty („Smernica o DPH“) do národného právneho poriadku Slovenskej republiky a nie je teda štátnou pomocou, ktorej zlučiteľnosť by Európska komisia mala posudzovať. V prípade využitia možnosti zníženia sadzby DPH na určité skupiny plnení v rozsahu, ktorý smernica umožňuje, je na samostatnom rozhodnutí členského štátu či využije takúto možnosť a v určených okruhoch aplikuje zníženú sadzbu DPH. V súlade so Smernicou o DPH sa znížená sadzba DPH aplikuje aj v iných členských štátoch EÚ a takýto postup nie je predmetom posudzovania štátnej pomoci zo strany Európskej komisie, ale aplikovaním smernicou umožneného postupu členského štátu v rámci jeho daňovej politiky. V uvedenom zmysle je Európska komisia pripravená vydať tzv. odporúčací list (comfort letter), ktorým zhrnie svoje stanovisko k podanej notifikácii štátnej pomoci.

Na základe uvedeného sa preto navrhuje po rokovaní s investičnými partnermi rozhodnúť o späťvzatí notifikácie systému štátom podporovaného nájomného bývania po obdržaní tzv. odporúčacieho listu (comfort letter) zo strany Európskej komisie a pripraviť dodatok k investičným zmluvám, ktorý bude reflektovať situáciu plánovaného zastavenia notifikačného konania na základe stiahnutia návrhu slovenskej strany a z toho vyplývajúcich právnych vzťahov.