



AGENTÚRA
štátom podporovaného
nájomného bývania

Sme tvoja cesta za domovom

Príručka pre záujemcu o štátom podporované nájomné bývanie

Rev.: 3.0

Dátum: 28.07.2025

Gestor dokumentu: Odbor investičných a nájomných vzťahov

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania

Tomášikova 14366/64A, 831 04 Bratislava

IČO: 54779189

E-mail: info@najomnebyvanie.gov.sk

www.najomnebyvanie.info





Obsah

1. Úvod.....	4
2. Registrácia záujemcu	4
3. Úprava profilu záujemcu.....	5
4. Prejavenie záväzného záujmu.....	5
5. Kritériá pre získanie postavenia nájomcu	7
5.1. Nebyť dlžníkom.....	7
5.2. Domácnosť záujemcu	8
5.3. Príjmy domácnosti	8
5.3.1. Posudzované príjmy	9
6. Postup prideľovania bytov	10
6.1. Preferované kategórie záujemcov	11
6.2. Dočasné znevýhodnenie záujemcu kvôli vlastníctvu nehnuteľnosti	12
6.3. Dočasné znevýhodnenie záujemcu pre trojizbové a štvorizbové byty.....	12
6.4. Pridelenie konkrétneho bytu	12
7. Overenie splnenia kritérií záujemcu pre získanie postavenia nájomcu.....	13
8. Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu	13
9. Zrušenie Záväzného záujmu	14



1. Úvod

Táto príručka pre záujemcu o štátom podporované nájomné bývanie (ďalej len „**príručka**“) predstavuje prehľadné informácie o možnosti a postupe získania nájomného bývania v zmysle zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Zákon**“) a nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania v znení neskorších predpisov (ďalej len „**Nariadenie**“). Závazný výklad pojmov, postupov a podmienok získania štátom podporovaného nájomného bývania¹ uvádzaný v tejto príručke je stanovený Zákonom a Nariadením.

Proces ako sa záujemca² (ďalej len „**záujemca**“) o štátom podporované nájomné bývanie stane nájomcom³ (ďalej len „**nájomca**“) má nasledovné hlavné kroky:

- Registrácia záujemcu
- Úprava profilu záujemcu
- Zverejnenie ponuky bytov na uzatvorenie nájomnej zmluvy
- Prejavenie záväzného záujmu
- Pridelenie bytu / Overenie splnenia kritérií záujemcu pre získanie postavenia nájomcu
- Uzatvorenie nájomnej zmluvy

2. Registrácia záujemcu

Prvým krokom je prejavenie záujmu o získanie postavenia nájomcu a uzatvorenie nájomnej zmluvy⁴ (ďalej len „**nájomná zmluva**“). Za týmto účelom sa záujemca zaregistruje na webovom sídle Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „**Agentúra**“) www.najomnebyvanie.info do registra záujemcov⁵ (ďalej len „**Register záujemcov**“).

V hornom menu v časti „Záujemca“ alebo v pravom hornom rohu webovej stránky je možné vybrať „Prihlásenie“ a následne „Registrácia“ (v prípade vytvorenia nového konta záujemcu), alebo v pravom hornom rohu „Prihlásenie“ (v prípade prihlásenia sa do existujúceho konta záujemcu).

Po kliknutí na „Registrácia“ záujemca vyplní „Registračný formulár záujemcu“ (ďalej len „**Registračný formulár**“). Registračný formulár je možné odoslať po vyplnení všetkých označených povinných polí (povinné polia sú označené červenou hviezdikou *).

V Registračnom formulári záujemca uvedie⁶:

- svoje identifikačné údaje,
- informáciu o počte dospelých členov a počte nezaopatrených detí v jeho domácnosti,
- preferovaný okres a preferovanú izbovosť preferovaného nájomného bytu⁷ (ďalej len „**byt**“),

¹ § 2 písm. a) Zákona.

² § 2 písm. l) Zákona.

³ § 2 písm. h) Zákona.

⁴ § 8 Zákona.

⁵ § 18 ods. 5 Zákona.

⁶ § 18 ods. 8 Zákona stanovuje, že Súhlas dotknutej osoby na spracúvanie, poskytovanie a sprístupňovanie údajov z registra záujemcov sa za podmienok ustanovených týmto zákonom a zákonom č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov nevyžaduje.

⁷ § 2 písm. c) Zákona.



- informáciu, či patrí do niektorej z preferovaných kategórii záujemcov (v zmysle § 3 ods. 1 Nariadenia).

Pred odoslaním Registračného formulára bude záujemcovi vygenerované prihlasovacie meno a heslo si záujemca zvolí sám.

Po odoslaní Registračného formulára bude záujemcovi poslaný potvrdzovací mail na emailovú adresu, ktorú záujemca uviedol v Registračnom formulári. Po potvrdení emailovej adresy záujemcom bude automaticky vytvorené konto záujemcu (ďalej len „**konto záujemcu**“) v Registri prenajímateľov.

Registrácia záujemcu je aktiváciou (vytvorením) konta záujemcu ukončená. Záujemcovi je automaticky zaslaný notifikačný e-mail potvrdzujúci registráciu záujemcu v Registri prenajímateľov.

3. Úprava profilu záujemcu

Údaje, ktoré záujemca uviedol pri registrácii je možné upravovať po prihlásení sa do konta záujemcu na webovej stránke www.najomnebyvanie.info.

Pre prihlásenie záujemca klikne na webovej stránke „Prihlásenie“ a prihlasuje sa svojim prihlasovacím menom a heslom.

Odporúčame, aby si záujemca v prípade akýchkoľvek zmien, ktoré by mohli mať vplyv na výber preferovaného nájomného bytu (napr. zmena okresu jeho preferencie) alebo overenie splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu (napr. zmena v počte členov jeho domácnosti alebo vo výške príjmu členov jeho domácnosti) údaje na svojom profile pravidelne aktualizoval, a mohli mu tak byť ponúknuté na prenájom relevantné byty podľa jeho aktuálnych údajov.

4. Prejavenie záväzného záujmu

Agentúra na webovom sídle www.najomnebyvanie.info priebežne zverejňuje informácie o pripravovaných projektoch nájomného bývania⁸ (ďalej len „**projekt nájomného bývania**“).

Po zverejnení ponuky bytov na uzatvorenie nájomnej zmluvy (ďalej len „**ponuka na uzatvorenie zmluvy**“) v registri prenajímateľov bytov štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „**Register prenajímateľov**“) záujemca môže vo svojom konte na webovej stránke www.najomnebyvanie.info vyplniť a odoslať „Formulár záväzného záujmu“.

Odoslaniu Formulára záväzného záujmu môže predchádzať „Doplnenie údajov k záväznému záujmu“, v ktorom záujemca vyplní požadované údaje k záväznému záujmu.

Po zverejnení ponuky bytov na webovej sídle www.najomnebyvanie.info bude uvedená lehota, v rámci ktorej je možné zaslať Formulár Záväzného záujmu k predmetnej ponuke bytov a tým prejaviť Záväzný záujem o byt. Po ukončení uvedenej lehoty nie je možné zaslať Formulár Záväzného záujmu k predmetnej ponuke bytov.

⁸ § 2 písm. e) Zákona.



Vo Formulári záväzného záujmu záujemca uvedie:

- svoje identifikačné údaje – tieto sú automaticky predvyplnené z údajov vyplnených v profile v konte záujemcu,
- informáciu o počte dospelých členov a počte nezaopatrených detí v jeho domácnosti – tieto sú automaticky predvyplnené z údajov vyplnených v profile v konte záujemcu,
- identifikačné údaje členov jeho domácnosti (viď kapitola 5.2 príručky),
- informácie o príjmoch jeho domácnosti (viď kapitola 5.3 príručky)⁹,
- informácie o vlastníctve rodinného domu alebo bytu v okrese, v ktorom sa nachádza byt, vo vzťahu ku ktorému záujemca prejavil záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy (viď kapitola 6.2 príručky),
- informáciu, do ktorej kategórie záujemcov patrí (viď kapitola 6.1 príručky). V prípade, ak pre projekt nájomného bývania (predmetného bytového domu¹⁰) zamestnávateľ uzatvoril dohodu o prístupí zamestnávateľa do projektu štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej aj ako „**Dohoda**“) s investičným partnerom¹¹ a prenajímateľom¹² na základe ktorej sú konkrétne byty určené pre zamestnancov predmetného zamestnávateľa, po označení kategórie záujemcu sa zobrazia byty, ktoré si môže vybrať záujemca z označenej kategórie záujemcov. Tento postup a zobrazenie sa môže líšiť v závislosti od konkrétneho postupu dohodnutého zamestnávateľom v Dohode s investičným partnerom a prenajímateľom.
- výber bytu, o ktorý má záujemca záväzný záujem – v jednom formulári záväzného záujmu si záujemca môže vybrať len jeden byt. Takýmto spôsobom môže odoslať maximálne 3 Formuláre záväzného záujmu, t. j. prejsť záujem najviac o 3 byty a tak zvýšiť svoju šancu na získanie nájomného bytu. Každému odoslanému Formuláru záväzného záujmu tak bude pridelený samostatný časový moment úspešnej registrácie zaslaného Formulára Záväzného záujmu, ktorý zároveň predstavuje úroveň preferencie bytu zo strany záujemcu. V prípade záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov¹³ (ďalej len „**preferovaná kategória zamestnancov**“), ktorých zamestnávateľ uzatvoril Dohodu s investičným partnerom a prenajímateľom, na základe ktorej výber bytov vykonáva zamestnávateľ, záujemca byt nevyberá. Aj v tomto prípade je potrebné, aby záujemca odoslal Formulár záväzného záujmu za účelom overenia splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu.
- čestné vyhlásenie záujemcu – je potrebné zakliknutím potvrdiť preddefinované čestné vyhlásenie v nasledovnom znení:

☒ Som si vedomý, že prejavom Záväzného záujmu na nájomný byt, Agentúra bude overovať splnenie kritérií na získanie postavenia nájomcu. Ako záujemca o nájomný byt nesmiem v zmysle §7 zákona o štátnej podpore nájomného bývania

1. byť vedený v zozname daňových dlžníkov
2. mať evidované nedoplatky na poistnom na sociálne poistenie
3. mať evidované nedoplatky na zdravotnom poistení

⁹ Tu záujemca uvádza príjmy za zodpovedajúce obdobie podľa kapitoly 5.3 príručky k dátumu odoslania Formuláru záväzného záujmu. Po predbežnom posúdení bude potrebné na žiadosť Agentúry predložiť doklady k dátumu uzavretia nájomnej zmluvy.

¹⁰ § 2 písm. b) Zákona.

¹¹ § 2 písm. f) Zákona.

¹² § 2 písm. g) Zákona.

¹³ § 3 ods. 1 písm. b) Nariadenia.



4. byť dlžníkom evidovaným v centrálnom registri exekúcií

☒ Som si vedomý, že po prejavení Záväzného záujmu na konkrétny nájomný byt, ma Agentúra vyzve na predloženie potvrdení k určaniu priemerného mesačného príjmu domácnosti záujemcu, t. j. všetkých členov domácnosti, a to vo vopred stanovenej lehote. Presná výška príjmu bude posúdená na základe predložených potvrdení záujemcom. Agentúra ma zároveň môže vyzvať na doležanie ďalších dokumentov potrebných k overeniu splnenia kritérií na postavenia nájomcu v štátom podporovanom nájomnom bývaní

☒ Čestne vyhlasujem, že všetky údaje, uvedené v tomto formulári Záväzného záujmu sú pravdivé a úplné. Zároveň som si vedomý/á toho, že poskytnutie nepravdivých a/alebo neúplných informácií mať za následok nezariadenie žiadosti do poradia.

Záujemca odosiela Formulár záväzného záujmu len elektronicky zo svojho konta záujemcu na webovej stránke www.najomnebyvanie.info. Nie je potrebné iné doručenie.

Po odoslaní Formulára záväzného záujmu bude záujemcovi automaticky zaslaný notifikačný e-mail potvrdzujúci odoslanie. Prejavenie záväzného záujmu je zo strany záujemcu týmto krokom ukončené.

Ak záujemcovia preferovanej kategórie znevýhodnených občanov neprejavia záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy na byty v konkrétnom agentúrou schválenom projekte nájomného bývania spôsobom a v lehote určenej agentúrou, ktorá nie je dlhšia ako jeden mesiac, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť nájomné zmluvy na byty prioritne určené pre záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora, záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov a záujemcov preferovanej kategórie znevýhodnených občanov, vo vzťahu ku ktorým nebol prejavovaný záväzný záujem, s inými záujemcami, a to podľa poradia.

5. Kritériá pre získanie postavenia nájomcu

Záujemca musí spĺňať [kritéria](#) na účel získania postavenia nájomcu stanovené v Zákone a Nariadení.

5.1. Nebyť dlžníkom

Kritériá stanovené v § 7 ods. 1 Zákona sú:

- a) záujemca nie je vedený v zozname daňových dlžníkov podľa zákona č. 563/2009 Z. z. o správe daní (daňový poriadok) a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov,
- b) záujemca nemá evidované nedoplatky na poisťnom na sociálne poistenie podľa § 170 ods. 21 zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov,
- c) zdravotná poisťovňa neeviduje voči záujemcovi pohľadávky na poisťnom, pohľadávky na predavkoch na poisťné alebo príslušenstvo týchto pohľadávok, ktoré vznikli podľa zákona č. 580/2004 Z. z. o zdravotnom poistení a o zmene a doplnení zákona č. 95/2002 Z. z. o poisťovníctve a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a sú po lehote splatnosti,



- d) záujemca nie je dlžníkom evidovaným v centrálnom registri exekúcií podľa zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov v znení neskorších predpisov.

Splnenie kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu Agentúra alebo ňou poverená právnická osoba overuje z informačných systémov verejnej správy. Ak údaj alebo dokument, ktorým sa splnenie kritérií overuje, informačné systémy verejnej správy neevidujú alebo neposkytujú, preukazuje záujemca splnenie vyššie uvedených kritérií potvrdením nie starším ako 30 dní.

5.2. Domácnosť záujemcu

Domácnosť záujemcu je tvorená osobami, ktoré budú so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť v byte v rámci štátom podporovaného nájomného bývania, t. j. budú v nájomnom byte bývať.

Záujemca uvedie vo Formulári záväzného záujmu počet dospelých členov a počet detí v jeho domácnosti. Pričom za dieťa sa považuje nezaopatrené dieťa a zaopatrené nepľnoleté dieťa.

Za zaopatrené nepľnoleté dieťa sa považuje fyzická osoba pred dovŕšením 18 roku, ktorá sa nepripravuje sústavne na budúce povolanie, je zamestnaná a má vlastný príjem alebo je zaevidovaná v evidencii nezamestnaných a poberá podporu alebo inú sociálnu dávku.

Za nezaopatrené dieťa sa považuje dieťa do skončenia povinnej školskej dochádzky, najdlhšie však do dovŕšenia 25 rokov, ak sa sústavne pripravuje na budúce povolanie štúdiom, alebo sa nemôže sústavne pripravovať na budúce povolanie alebo vykonávať zárobkovú činnosť pre chorobu alebo úraz.

5.3. Príjmy domácnosti

Záujemca musí spĺňať podmienky minimálneho a maximálneho príjmu.

Príjem záujemcu

Príjem záujemcu sa určí ako rozdiel medzi priemerným čistým mesačným príjmom domácnosti záujemcu a životným minimom domácnosti záujemcu.

Priemerný čistý mesačný príjem domácnosti

Priemerný čistý mesačný príjem domácnosti záujemcu je súčet priemerných čistých mesačných príjmov všetkých osôb, ktoré budú so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť v byte v rámci štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „**člen domácnosti**“).

Je posudzovaný k dátumu určenému Agentúrou na webovom sídle Agentúry.

Je posudzovaný z príjmov dosiahnutých za obdobie predchádzajúcich:

- 6 kalendárnych mesiacov; alebo
- 12 kalendárnych mesiacov, (z príjmov podľa písm. f) kapitoly 5.3.1 príručky); alebo
- z priemerných príjmov za posledné zdaňovacie obdobie, za ktoré bolo podané daňové priznanie (z príjmov podľa písm. b) až e) kapitoly 5.3.1 príručky).

Priemerný čistý mesačný príjem člena domácnosti sa vypočíta ako podiel posudzovaných príjmov podľa kapitoly 5.3.1 príručky a príslušného počtu mesiacov, za ktoré tento príjem dosiahol.



Životné minimum domácnosti

Životné minimum domácnosti záujemcu je súčet súm životného minima¹⁴ členov domácnosti za kalendárny mesiac predchádzajúci dňu určenému Agentúrou na svojom webovom sídle.

Minimálny príjem záujemcu

Minimálny príjem záujemcu musí byť vyšší ako maximálna výška nájomného na byt, o ktorý záujemca žiada, bez úhrad za energie a služby obvykle dodávané nájomcom v súvislosti s užívaním bytov v bytovom dome (ďalej len „**plnenia poskytované s užívaním bytu**“) a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu ustanoveného podľa § 9 ods. 1 a 2 Zákona a § 5 Nariadenia v čase posúdenia splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu v súlade so Zákonom¹⁵.

Maximálny príjem záujemcu

Maximálny príjem domácnosti záujemcu musí byť rovný alebo nižší ako osemnásobok životného minima domácnosti záujemcu.

5.3.1. Posudzované príjmy

Pre účely splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu sú posudzované tieto príjmy¹⁶:

- a) príjem zo závislej činnosti podľa § 5 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov po odpočítaní sumy odvodov na sociálne poistenie a zdravotné poistenie, ktoré je povinný znášať zamestnanec a sumy preddavku na daň z príjmov fyzických osôb po zohľadnení uplatneného daňového bonusu,
- b) príjem z podnikania podľa § 6 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu dane z tohto príjmu a sumou dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu,
- c) príjem z inej samostatnej zárobkovej činnosti podľa § 6 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu dane z tohto príjmu a sumou dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu alebo ako rozdiel medzi sumou tohto príjmu a sumou dane vyberanej z tohto príjmu zrážkou,
- d) príjem z prenájmu podľa § 6 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu dane z tohto príjmu a sumou dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu,
- e) príjem z použitia diela a umeleckého výkonu fyzických osôb podľa § 6 ods. 4 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov vyčíslený ako rozdiel medzi sumou čiastkového základu z tohto príjmu a sumy dane z príjmov fyzických osôb z tohto príjmu alebo ako rozdiel sumy tohto príjmu a sumy dane vyberanej z tohto príjmu zrážkou,
- f) podiel na zisku (dividenda) vyplácaný zo zisku obchodnej spoločnosti alebo družstva určeného na rozdelenie osobám, ktoré sa podieľajú na ich základnom imaní, alebo členom štatutárneho orgánu, alebo členom dozorného orgánu tejto obchodnej spoločnosti alebo družstva,

¹⁴ Opatrenie Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky o úprave súm životného minima č. 149/2024 Z. z.

¹⁵ Aktuálne maximálne výšky nájomného sú uvedené na webovom sídle www.najomnebyvanie.info .Výška nájmu - Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania

¹⁶ § 2 ods. 2 Nariadenia.



- g) dávka nemocenského poistenia podľa zákona č. 328/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení policajtov a vojakov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov,
- h) dávka úrazového poistenia – úrazový príplatok, úrazová renta a pozostalostná úrazová renta,
- i) dávka dôchodkového poistenia podľa zákona č. 328/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení policajtov a vojakov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov; zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov,
- j) výsluhový príspevok, výsluhový dôchodok, invalidný výsluhový dôchodok, vdovský výsluhový dôchodok, vdovecký výsluhový dôchodok, sirotský výsluhový dôchodok,
- k) dávka v nezamestnanosti,
- l) dávka garančného poistenia,
- m) starobný dôchodok a predčasný starobný dôchodok zo starobného dôchodkového sporenia okrem dôchodku vyplácaného formou Programového výberu,
- n) osobitný príspevok baníkom a kompenzačný príspevok baníkom,
- o) peňažný príspevok na opatrovanie,
- p) peňažný príspevok na osobnú asistenciu,
- q) príjem prijatý v rámci vyživovacej povinnosti detí,
- r) rodičovský príspevok,
- s) prídavok na dieťa,
- t) doktorandské štipendium,
- u) osobitný príspevok a znížený osobitný príspevok podľa § 12 a 13 zákona č. 103/2014 Z. z. o divadelnej činnosti a hudobnej činnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov,
- v) obdobné príjmy zo zahraničia.

6. Postup prideľovania bytov

Agentúra prideľuje byty záujemcom podľa poradia, ktoré vzniká na základe časovej známky elektronicky zaslaného Formulára Záväzného záujmu, v ktorom záujemca prejavil záujem o štátom podporované nájomné bývanie v Registri prenajímateľov. Za rozhodný moment prejavu záujmu o štátom podporované nájomné bývanie v Registri prenajímateľov sa považuje časový moment úspešnej registrácie záväzného záujmu v Registri prenajímateľov podľa kapitoly 4 príručky, t. j. moment úspešného elektronického odoslania Formulára Záväzného záujmu zo svojho konta záujemcu, ktorý je vyjadrený kalendárnym rokom, kalendárnym mesiacom, dňom kalendárneho mesiaca, hodinou, minútou a sekundou.

Súčasne sa pri zostavovaní poradia prihliada na preferované kategórie záujemcov (preferovaná kategória znevýhodnených občanov¹⁷, preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora¹⁸, preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov¹⁹) (ďalej len „**preferované kategórie záujemcov**“), a pravidlá pre dočasné znevýhodnenie záujemcov²⁰ (ďalej len „**dočasne znevýhodnený záujemca**“) v zmysle Zákona a Nariadenia.

¹⁷ § 3 ods. 1 písm. a) Nariadenia.

¹⁸ § 3 ods. 1 písm. b) bod 1 Nariadenia.

¹⁹ § 3 ods. 1 písm. b) bod 2 Nariadenia.

²⁰ § 3 ods. 4 Nariadenia.



6.1. Preferované kategórie záujemcov

Preferovanými kategóriami záujemcov sú:

- a) fyzické osoby s ťažkým zdravotným postihnutím,
fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately na základe rozhodnutia súdu,
fyzické osoby, ktorým skončila ústavná starostlivosť v domove sociálnych služieb pre deti,
fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie sociálnej služby v zariadení sociálnych služieb s celoročnou pobytovou formou, alebo
fyzické osoby, ktorým zanikla pestúnska starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka
(ďalej len „**preferovaná kategória znevýhodnených občanov**“),
- b) fyzické osoby, ktoré sú
 - 1. zamestnancami v štátnozamestnaneckom pomere k štátu,
zamestnancami v služobnom pomere,
zamestnancami pri výkone práce vo verejnom záujme,
zamestnancami Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky,
príslušníkmi Policajného zboru,
príslušníkmi Slovenskej informačnej služby,
príslušníkmi Národného bezpečnostného úradu,
príslušníkmi Zboru väzenskej a justičnej stráže,
príslušníkmi Železničnej polície,
príslušníkmi Hasičského a záchranného zboru,
príslušníkmi Horskej záchrannej služby, alebo
profesionálnymi vojakmi a
osobami, ktoré sú v pracovnom pomere u zamestnávateľa, ktorý je subjektom verejnej správy a zároveň ktorých zamestnávateľ je zverejnený na webovom sídle www.najomnebyvanie.info na základe predchádzajúcej Dohody s investičným partnerom a prenajímateľom
(ďalej len „**preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora**“);
 - 2. zamestnancami iných zamestnávateľov, ktorí nie sú zamestnávateľmi preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora
a ktorí sú zverejnení na webovom sídle www.najomnebyvanie.info na základe predchádzajúcej Dohody s investičným partnerom a prenajímateľom
(ďalej len „**preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov**“).

Preferovaná kategória znevýhodnených občanov podľa písm. a) je preferovaná v rozsahu aspoň 10 % bytov v projekte nájomného bývania.

Preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora podľa písm. b) bod 1 (kapitola 6.1 príručky) a preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov podľa písm. b) bod 2 (kapitola 6.1 príručky) sú preferované v rozsahu maximálne 40 % bytov v projekte nájomného bývania. V rámci preferovanej kategórie zamestnancov je preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora podľa písm. b) bod 1 (kapitola 6.1 príručky) v rozsahu aspoň 20 %, ale maximálne 35 % bytov v projekte nájomného bývania.

Vnútné poradie v preferovaných kategóriách zamestnancov je určované časovým poradím pokiaľ z Dohody medzi zamestnávateľom, investičným partnerom a prenajímateľom nevyplýva iný postup pridelovania bytov v preferovanej kategórii zamestnancov verejného sektora podľa písm. b) bod 1



(kapitola 6.1 príručky) a/alebo preferovanej kategórii zamestnancov iných zamestnávateľov podľa písm. b) bod 2 (kapitola 6.1 príručky).

Prednostné právo preferovanej kategórie záujemcov je potrebné uplatniť zo strany záujemcu najneskôr do termínu stanoveného vo zverejnení ponuky bytov na uzatvorenie zmluvy na webovom sídle www.najomnebyvanie.info. V prípade, že záväzný záujem bude odoslaný po stanovenom termíne, bude sa považovať za záväzný záujem bez uplatnenia práva preferovanej kategórie, bez ohľadu na skutočnosť, či vo Formulári záväzného záujmu bola príslušnosť k niektorej preferovanej kategórii uvedená.

6.2. Dočasné znevýhodnenie záujemcu kvôli vlastníctvu nehnuteľnosti

Záujemca, ktorý je výlučným vlastníkom, väčšinovým vlastníkom alebo vlastníkom v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov rodinného domu alebo bytu v okrese²¹, v ktorom sa nachádza byt, vo vzťahu ku ktorému záujemca prejavil záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy je dočasne znevýhodnený záujemca.

Strata poradia znamená, že právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy namiesto dočasne znevýhodneného záujemcu vzniká v poradí podľa Registra prenajímateľov ďalšiemu nasledujúcemu záujemcovi, ktorý záväzným spôsobom prejavil záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy.

Strata poradia pretrváva, pokiaľ sú v poradí podľa Registra prenajímateľov za dočasne znevýhodneným záujemcom takí záujemcovia, ktorí nie sú dočasne znevýhodnenými záujemcami.

6.3. Dočasné znevýhodnenie záujemcu pre trojizbové a štvorizbové byty

Agentúra môže na základe vysokého záujmu o trojizbové byty alebo štvorizbové byty v projekte nájomného bývania dočasne uplatňovať počas jedného roku, a to aj opakovane, znevýhodnenie stratou poradia u tých záujemcov, ktorých priemerný čistý mesačný príjem domácnosti záujemcu vypočítaný podľa kapitoly 5.3 príručky je rovný alebo vyšší ako šesťnásobok životného minima domácnosti záujemcu vypočítaného podľa kapitoly 5.3 príručky.

Strata poradia pretrváva, pokiaľ sú v poradí podľa Registra prenajímateľov za dočasne znevýhodneným záujemcom takí záujemcovia, ktorí neprekračujú limit uvedený v predchádzajúcom odseku.

6.4. Pridelenie konkrétneho bytu

Po usporiadaní prejavovaných záväzných záujmov o uzatvorenie nájomných zmlúv do poradia s uplatnenými pravidlami pre preferované kategórie záujemcov a dočasne znevýhodnených záujemcov vznikne poradie pre pridelovanie bytov.

Podľa poradia pre pridelovanie bytov sú jednotlivým záujemcom priradené byty. V prípade, že záujemca zaslal viacero Formulárov záväzného záujmu (viď kapitola 4 príručky) a je mu priradený byt, tak ďalšie ním zaslané Formuláre záväzného záujmu sú z poradia vynechané ako bezpredmetné.

V prípade, že vo Formulári záväzného záujmu je uvedený byt, ktorý už bol priradený záujemcovi, ktorý sa umiestnil vyššie v poradí, tak tento nižšie umiestnený záväzný záujem je umiestnený do poradia pre

²¹ V prípade miest Bratislava a Košice sa okresom Bratislava a Košice rozumie územie všetkých mestských častí, ktoré sú súčasťou miest Bratislava a Košice.



predmetný byt do času pokým skôr priradený záujemca nie je overený, či spĺňa kritériá pre pridelenie bytu. V prípade, že priradený záujemca o byt kritériá nespĺnil, postupuje sa v overení k ďalšiemu záujemcovi o predmetný byt pokiaľ dôjde ku overeniu záujemcu, ktorý je vyhodnotený ako spĺňajúci kritériá. Záujemcovi o predmetný byt, ktorý prvý splnil kritériá je byt pridelený.

Záväzné záujmy tých záujemcov, ktorí pri overení podľa predchádzajúceho odseku nespĺnili podmienky, a záväzné záujmy o predmetný byt, ktoré sa umiestnili nižšie v poradí budú zamietnuté.

Agentúra môže záujemcovi, ktorý prejavil Záväzný záujem a je v poradí vytvorenom na základe časového momentu úspešnej registrácie elektronicky zaslaného Formulára Záväzného záujmu ponúknuť aj iný nájomný byt, o ktorý neprejavil Záväzný záujem.

7. Overenie splnenia kritérií záujemcu pre získanie postavenia nájomcu

Overovanie splnenia kritérií záujemcu pre získanie postavenia nájomcu bude prebiehať pri pridelení bytov (viď kapitola 6.4 príručky). Agentúra alebo ňou poverená právnická osoba je na tento účel oprávnená získavať údaje z informačných systémov verejnej správy.

Ak údaj alebo dokument, ktorým sa splnenie kritérií overuje, informačné systémy verejnej správy nevidujú alebo neposkytujú, preukazuje záujemca splnenie vyššie uvedených kritérií potvrdením nie starším ako 30 dní. V takomto prípade Agentúra posieľa záujemcovi výzvu na predloženie dokumentov (ďalej len „Výzva“) v Agentúrou stanovenej lehote. Vo Výzve sú špecifikované požadované dokumenty, ktoré má záujemca predložiť. Zoznam požadovaných dokumentov na predloženie je zverejnený na webovom sídle Agentúry. (<https://www.najomnebyvanie.info/dokumenty-na-stiahnutie/>)

Agentúra môže záujemcu upozorniť na blížiaci sa koniec stanovenej lehoty 5 dní pred jej ukončením. V prípade, že záujemca v procese overenia splnenia kritérií na postavenie nájomcu nepredloží riadne a včas dokumenty vyžiadané na základe Výzvy zaslanej Agentúrou (v zmysle tohto článku príručky) v určenej časovej lehote, stráca poradie v poradovníku na pridelenie nájomného bytu. Jeho strata poradia pretrváva, pokiaľ sú v poradí na základe časového momentu úspešnej registrácie elektronicky zaslaného Formulára Záväzného záujmu záujemcovia, ktorí na základe zaslanej Výzvy predložili požadované dokumenty riadne a včas.

Po overení a splnení kritérií záujemca automaticky nezískava postavenie nájomcu v byte štátom podporovaného nájomného bývania.

Postavenie nájomcu v byte štátom podporovaného nájomného bývania získava záujemca s prihladením na časový moment úspešnej registrácie elektronicky zaslaného Formulára Záväzného záujmu záujemcom a poradia vybranej preferovanej kategórie.

8. Uzatvorenie zmluvy o nájme bytu

Ak záujemca v procese overenia splní kritériá na získanie postavenia nájomcu, Agentúra vydá záujemcovi potvrdenie o splnení kritérií.

Agentúra odosiela zoznam s úspešne overenými záujemcami a s pridelenými bytmi prenajímateľovi za účelom prípravy a uzatvorenia nájomných zmlúv.



Záujemca je oprávnený uzatvoriť s prenajímateľom nájomnú zmluvu v súlade so Zákonom a Nariadením len v prípade, ak Agentúra potvrdí záujemcovi splnenie kritérií na účely získania postavenia nájomcu.

Záujemca nadobúda postavenie nájomcu uzatvorením nájomnej zmluvy s prenajímateľom v súlade so Zákonom a Nariadením.

V prípade ak záujemca nedoručí prenajímateľovi riadne podpísanú nájomnú zmluvu v prenajímateľom stanovenej lehote, prenajímateľ informuje o tejto skutočnosti Agentúru a byt pridelený záujemcovi sa týmto stáva voľným.

9. Zrušenie Záväzného záujmu

Záujemca môže požiadať Agentúru o zrušenie svojho prejaveneho Záväzného záujmu vo svojom konte záujemcu na webovej stránke Agentúry alebo prostredníctvom emailu na emailovú adresu overenie@najomnebyvanie.gov.sk.