



AGENTÚRA
štátom podporovaného
nájomného bývania

Sme tvoja cesta za domovom

Usmernenie k spôsobu preukazovania splnenia kritérií záujemcom na účely získania postavenia nájomcu

Dátum začiatku účinnosti: 01.01.2026

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

1. Overenie a vyhodnotenie splnenia kritérií záujemcu na získanie postavenia nájomcu

Po potvrdení záväzného záujmu zo strany záujemcu sú údaje a dáta spracovávané v zmysle nastavených interných procesov overenia záujemcu agentúrou, a to prostredníctvom informačného systému a zamestnancov agentúry. Spracovanie zahŕňa aj verifikáciu údajov prostredníctvom nastavených integrácií a overenie naplnenia zákonom a nariadením stanovených kritérií. Výsledok overenia a hodnotenia zo strany agentúry bude záujemcovi doručený notifikačným e-mailom do jeho e-mailovej schránky, spolu s jedným z nasledujúcich potvrdení:

- **potvrdenie o nesplnení kritérií** – týmto krokom sa uzatvorí záväzný záujem záujemcu ako nesplnený a záujemcovi nebude pridelený byt v systéme štátom podporovaného nájomného bývania.
- **potvrdenie o splnení kritérií** – potvrdenie o splnení kritérií môže mať v zmysle poradia záujemcu vedenom v registri záujemcov záver – pridelenie bytu v systéme štátom podporovaného nájomného bývania.

Vybraný záujemca je postúpený k uzatvoreniu nájomného vzťahu medzi ním a prenajímateľom. Agentúra sprostredkuje prenajímateľovi zoznam záujemcov, ktorí splnili kritériá spolu s pridelením konkrétneho bytu podľa preferencie izbovosti záujemcu. Prenajímateľ kontaktuje úspešných záujemcov za účelom dohodnutia si termínu obhliadky bytu a uzavretia nájomného vzťahu formou nájomnej zmluvy a následne aj odovzdania prideleného bytu. Tento proces sa opakuje až do naplnenia kapacity nájomných bytov v danom projekte nájomného bývania.

Ostatné potvrdené záväzné záujmy, ktoré nevstúpili do procesu overenia z kapacitných dôvodov, ostávajú uchovávané v informačnom systéme agentúry v poradovníku podľa existujúcej časovej známky a izbovosti. V prípade, ak sa uvoľní kapacita v rámci zvoleného projektu záujmu a izbovosti, na ktorý záujemca potvrdil záväzný záujem, ďalší záväzný záujem v poradí vstúpi do procesu overenia a bude posúdený s výsledkom splnil alebo nesplnil kritériá.

1.1. Overovacie kritériá na získanie postavenia nájomcu v štátom podporovanom nájomnom bývaní

Overenie kritérií na získanie postavenia nájomcu sa vykonáva prostredníctvom informačných systémov verejnej správy bez vyžadovania osobitných dokladov od záujemcu a z povinných príloh o príjmoch záujemcu doložených v procese potvrdenia záväzného záujmu. Kritériá sa posudzujú výlučne na základe údajov platných ku dňu posúdenia a overenia splnenia kritérií na postavenie nájomcu. Proces overenia splnenia kritérií prebieha v nadväzujúcich fázach:

- overenie základných vyradovacích kritérií
- overenie ďalších kritérií – príjmové limity domácnosti záujemcu
- uplatnenie pravidla straty poradia.

1.1.1. Overenie základných kritérií

Základné vyradovacie kritériá podľa § 7 ods. 1 písm. a) až e) zákona sa overujú ako prvé. Za účelom ich preukázania splnenia sa nepredkladajú žiadne osobitné údaje, s výnimkou identifikačných údajov záujemcu v ojedinelých prípadoch. Overenie sa vykonáva prostredníctvom dát získaných agentúrou z informačných systémov príslušných úradov a organizácií verejnej správy. Štátom podporované nájomné bývanie je určené pre každého, kto spĺňa kritériá stanovené zákonom a nariadením. Postavenie nájomcu môže získať fyzická osoba, ktorá dovŕšila plnoletosť s trvalým, prechodným alebo iným obdobným pobytom na Slovensku.

Oprávnený záujemca musí spĺňať nasledovné kritériá na postavenie nájomcu:

- záujemca **dosiahol plnoletosť** najneskôr v čase potvrdenia záväzného záujmu o získanie postavenia nájomcu na nájomný byt v projekte nájomného bývania.
- záujemca nie je evidovaný v zozname dlžníkov – **nemá nedoplatky** voči daňovému a colnému úradu,
- záujemca nie je evidovaný v zozname dlžníkov v Sociálnej poisťovni – **nemá nedoplatky** na poistnom na sociálnom poistení,
- zdravotná poisťovňa neeviduje voči záujemcovi pohľadávky na poistnom, pohľadávky na preddavkoch na poistné alebo príslušenstvo týchto pohľadávok – nemá nedoplatky voči Všeobecnej zdravotnej poisťovni, zdravotnej poisťovni Union a zdravotnej poisťovni Dôvera,
- záujemca **nie je dlžníkom** evidovaným v Centrálnom registri exekúcií,

V prípade, ak záujemca nesplní jedno alebo viac z diskvalifikačných kritérií uvedených vyššie, proces overenia sa uzatvára a agentúra odošle záujemcovi potvrdenie o nesplnení kritérií na postavenie nájomcu v projekte nájomného bývania. Týmto sa proces záväzného záujmu s časovou známkou uzatvára a záujemca po odstránení nesúladu s kritériami na získanie postavenia nájomcu môže opätovne registrovať záväzný záujem v projekte podľa svojej preferencie.

1.1.2. Overenie príjmu domácnosti záujemcu

Ďalším kritériom v procese overenia záujemcu v projekte nájomného bývania je príjem domácnosti. Agentúra posúdi splnenie príjmových kritérií na účely získania postavenia nájomcu ako nasledujúci krok v procese overenia splnenia kritérií záujemcu po overení základných vyradovacích kritérií u tých záujemcov, ktorí v procese overenia základných kritérií majú výsledok overenia „splnil“. Aby záujemca spĺňal príjmové podmienky na získanie nájomného bytu, príjem domácnosti (záujemca a uvedení členovia domácnosti vo formulári záväzného záujmu) musí spĺňať tieto hranice:

- **Minimálny príjem** musí byť dostatočne vysoký, aby pokryl nájomné za nájomný byt, o ktorý záujemca žiada, a životné minimum domácnosti.

- **Maximálny príjem** nesmie presiahnuť osemnásobok životného minima domácnosti, pričom táto hranica zohľadňuje počet členov a zloženie domácnosti.

Minimálny príjem domácnosti záujemcu musí byť vyšší ako maximálna výška nájomného na nájomný byt, o ktorý záujemca žiada, bez úhrad za energie a služby dodávané nájomcovi v súvislosti s užívaním bytu v bytovom dome a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu. Minimálny príjem záujemcu sa určí ako rozdiel medzi:

- priemerným čistým mesačným príjmom domácnosti záujemcu a
- životným minimom domácnosti záujemcu, kde

Maximálny príjem domácnosti záujemcu musí byť rovný alebo nižší ako príslušný násobok životného minima domácnosti záujemcu. Príslušný násobok životného minima domácnosti záujemcu je ustanovený nariadením a je ustanovený podľa samosprávneho kraja, v ktorom sa nachádza nájomný byt, ktorého nájomcom sa záujemca má stať.

Príjem domácnosti. Minimálny príjem záujemcu musí byť vyšší ako maximálna výška nájomného za nájomný byt, ktorého nájomcom sa záujemca má stať, bez úhrad za energie a služby obvykle dodávané nájomcom v súvislosti s užívaním nájomných bytov v bytovom dome a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu podľa § 9 ods. 1 a 2 zákona v čase posúdenia splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu v súlade so zákonom; minimálny príjem záujemcu sa určí ako rozdiel medzi priemerným čistým mesačným príjmom domácnosti záujemcu a životným minimom domácnosti záujemcu, kde priemerný čistý mesačný príjem domácnosti záujemcu je súčet priemerných čistých mesačných príjmov všetkých osôb, ktoré budú so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť v nájomnom byte v rámci štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „člen domácnosti“), ktorý sa vypočíta z príjmov podľa odseku 2 písm. a) až e) a v) nariadenia za posledné zdaňovacie obdobie, za ktoré uplynula lehota na podanie opravného daňového priznania alebo hlásenia podľa osobitného predpisu a z príjmov podľa odseku 2 písm. f) až u) nariadenia za kalendárny rok predchádzajúci dňu určenému agentúrou na svojom webovom sídle, a to ako podiel týchto príjmov a čísla 12.

Posudzované príjmy na účely splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu sú tieto:

- a) príjem zo závislej činnosti podľa osobitného predpisu po odpočítaní sumy odvodov na sociálne poistenie a zdravotné poistenie, ktoré je povinný znášať zamestnanec a sumy dane alebo preddavku na daň z príjmov fyzických osôb,
- b) príjem z podnikania podľa osobitného predpisu 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 osobitného predpisu 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 osobitného predpisu 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 osobitného predpisu 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, podiel na likvidačnom zostatku obchodnej spoločnosti alebo družstva, vyrovnací podiel, podiel na výsledku podnikania vyplácaný tichému spoločníkovi po zohľadnení sumy dane vyberanej z tohto príjmu zrážkou,
- g) dávka nemocenského poistenia podľa osobitného predpisu,
- h) dávka úrazového poistenia – úrazový príplatok, úrazová renta a pozostalostná úrazová renta,
- i) dávka dôchodkového poistenia podľa osobitného predpisu,
- j) výsluhový príspevok, výsluhový dôchodok, invalidný výsluhový dôchodok, vdovský výsluhový dôchodok, vdovecký výsluhový dôchodok, sirotsky 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 osobitného predpisu,
- v) suma daňového zvýhodnenia na vyživované dieťa žijúce s daňovníkom v domácnosti,
- w) obdobné príjmy zo zahraničia.

1.1.3. Pravidlo straty poradia

Strata poradia znamená dočasné uprednostnenie iných záujemcov podľa poradia v registri záujemcov a právo na uzatvorenie nájomného vzťahu namiesto dočasne znevýhodneného záujemcu vzniká v

poradí ďalšiemu nasledujúcemu záujemcovi. Strata poradia pretrváva, pokiaľ sú v poradí za dočasne znevýhodneným záujemcom takí záujemcovia, ktorí nie sú dočasne znevýhodnenými záujemcami.

Agentúra uplatňuje pravidlo straty poradia najmä:

- vlastníctvo nehnuteľnosti v okrese záujmu
- vysoký dopyt po trojizbových a štvorizbových bytoch

Vlastníctvo nehnuteľnosti v okrese záujmu. Agentúra uplatňuje pravidlo straty poradia z dôvodu vlastníctva nehnuteľnosti v okrese záujmu. Zájemca stráca poradie, ak je výlučným vlastníkom, väčšinovým vlastníkom alebo vlastníkom v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov rodinného domu alebo bytu v okrese, v ktorom sa nachádza nájomný byt, vo vzťahu ku ktorému zájemca záväzne potvrdil záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy (ďalej len „dočasne znevýhodnený záujemca“). V prípade miest Bratislava a Košice, sa okresom Bratislava a Košice rozumie územie všetkých mestských častí, ktoré sú súčasťou miest Bratislava a Košice.

Strata poradia znamená, že právo na uzatvorenie nájomnej zmluvy namiesto dočasne znevýhodneného záujemcu vzniká v poradí podľa registra záujemcov ďalšiemu nasledujúcemu záujemcovi, ktorý záväzným spôsobom potvrdil záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy. Strata poradia pretrváva, pokiaľ sú v poradí podľa registra záujemcov za dočasne znevýhodneným záujemcom takí záujemcovia, ktorí nie sú dočasne znevýhodnenými záujemcami. Strata poradia z dôvodu vlastníctva nehnuteľnosti sa neuplatňuje u záujemcu, ktorý je z kategórie nájomcu – preferovaný zamestnanec zmluvného zamestnávateľa (viac v 4.2.2. Kategória nájomcu).

Strata poradia z dôvodu vysokého záujmu o trojizbové a štvorizbové byty. Agentúra môže na základe vysokého záujmu o trojizbové alebo štvorizbové byty v agentúrou schválenom 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 sa rovná alebo je vyšší ako šesťnásobok životného minima domácnosti záujemcu vypočítaného podľa nariadenia. Uplatňovanie straty poradia na základe vysokého záujmu o trojizbové a štvorizbové byty voči takto znevýhodneným záujemcom sa zverejňuje na webovom sídle agentúry pred jej uplatňovaním.

1.2. Komunikácia

Agentúra komunikuje so záujemcom elektronicky, prostredníctvom informačného systému agentúry. Zájemca môže realizovať svoj záväzný záujem výlučne formou elektronického formuláru záväzného záujmu a prostredníctvom svojho používateľského účtu na portáli nájomného bývania. Písomná komunikácia zo strany záujemcu voči agentúre v procese záväzného záujmu je prístupná výlučne len v prípade vyzvania k predloženiu originálu dokumentov, ktoré záujemca nastupoval vo forme skenov prostredníctvom informačného systému agentúry za účelom kontroly údajov.