

ZBIERKA  **ZÁKONOV**
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2022

Vyhlásené: 11. 10. 2022

Časová verzia predpisu účinná od: 1. 4.2026

Obsah dokumentu je právne záväzný.

327

NARIADENIE VLÁDY

Slovenskej republiky

z 5. októbra 2022

**o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou
nájomného bývania**

Vláda Slovenskej republiky (ďalej len „vláda“) podľa § 7 ods. 4 a 5 a § 9 ods. 1 a 2 zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) nariaďuje:

§ 1

Predmet úpravy

Toto nariadenie vlády upravuje

- a) ďalšie kritéria, ktoré musí spĺňať záujemca, na získanie postavenia nájomcu,
- b) pravidiel pridelovania nájomných bytov záujemcom,
- c) pravidiel výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného.

§ 2

Ďalšie kritériá, ktoré musí spĺňať záujemca, na získanie postavenia nájomcu

(1) Ak § 3 ods. 8 neustanovuje inak, ďalšie kritériá, ktoré musí spĺňať záujemca, na získanie postavenia nájomcu sú tieto:

- a) 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 (ďalej len „plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu“) 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

- 1. 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 u) za posledné zdaňovacie obdobie, za ktoré uplynula lehota na podanie opravného daňového priznania alebo hlásenia podľa osobitného predpisu,^{1a)} a z príjmov podľa odseku 2 písm. f) až t) za

^{1a)} Zákon č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

kalendárny rok predchádzajúci dňu určenému Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „agentúra“) na svojom webovom sídle, a to ako podiel týchto príjmov a čísla 12; pri príjmoch podľa odseku 2 písm. v) sa postupuje podľa tohto bodu primerane v závislosti od druhu príjmu, a

2. životné minimum domácnosti záujemcu je súčet súm životného minima¹⁾ členov domácnosti za kalendárny mesiac predchádzajúci dňu určenému agentúrou na svojom webovom sídle a

b) maximálny príjem domácnosti záujemcu vypočítaný podľa písmena a) prvého bodu musí byť rovný alebo nižší ako osemnásobok životného minima domácnosti záujemcu vypočítaného podľa písmena a) druhého bodu.

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

- a) príjem zo závislej činnosti podľa osobitného predpisu²⁾ 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 predpisu³⁾ 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 predpisu⁴⁾ 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,^{4a)}
- d) príjem z prenájmu podľa osobitného predpisu^{4b)} 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^{4c)} 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,^{4a)}
- 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,⁵⁾

1) § 2 zákona č. 601/2003 Z. z. o životnom minime a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

2) § 5 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

3) § 6 ods. 1 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

4) § 6 ods. 2 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

4a) § 43 ods. 3 písm. h) a ods. 10 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

4b) § 6 ods. 3 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

4c) § 6 ods. 4 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

5) Zákon č. 328/2002 Z. z. o sociálnom zabezpečení policajtov a vojakov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

- h) dávka úrazového poistenia – úrazový príplatok, úrazová renta a pozostalostná úrazová renta,⁵⁾
- i) dávka dôchodkového poistenia podľa osobitného predpisu,⁵⁾
- j) výsluhový príspevok, výsluhový dôchodok, invalidný výsluhový dôchodok, vdovský výsluhový dôchodok, vdovecký výsluhový dôchodok, sirotský výsluhový dôchodok,⁶⁾
- k) dávka v nezamestnanosti,⁷⁾
- l) dávka garančného poistenia,⁵⁾
- m) starobný dôchodok a predčasný starobný dôchodok zo starobného dôchodkového sporenia⁸⁾ okrem dôchodku vyplácaného formou Programového výberu,⁹⁾
- n) osobitný príspevok baníkom a kompenzačný príspevok baníkom,¹⁰⁾
- o) peňažný príspevok na opatrovanie,¹¹⁾
- p) príjem prijatý v rámci vyživovacej povinnosti detí,
- q) rodičovský príspevok,¹³⁾
- r) prídavok na dieťa,¹⁴⁾
- s) doktorandské štipendium,¹⁵⁾
- t) osobitný príspevok a znížený osobitný príspevok podľa osobitného predpisu,¹⁶⁾
- u) suma daňového zvýhodnenia na vyživované dieťa žijúce s daňovníkom v domácnosti,^{16a)}
- v) obdobné príjmy zo zahraničia.

(3) Agentúra zverejní na svojom webovom sídle usmernenie k spôsobu preukazovania splnenia kritérií záujemcom na účely získania postavenia nájomcu platné na kalendárny rok najneskôr v termíne do 31. decembra predchádzajúceho kalendárneho roka.

⁵⁾ Zákon č. 328/2002 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁷⁾ Zákon č. 461/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

⁸⁾ Zákon č. 43/2004 Z. z. o starobnom dôchodkovom sporení a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

⁹⁾ § 33a zákona č. 43/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov.

¹⁰⁾ Zákon č. 98/1987 Zb. o osobitnom príspevku baníkom v znení neskorších predpisov.

Zákon č. 385/2019 Z. z. o kompenzačnom príspevku baníkom a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších zákonov.

¹¹⁾ § 40 zákona č. 447/2008 Z. z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

¹³⁾ Zákon č. 571/2009 Z. z. o rodičovskom príspevku a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

¹⁴⁾ Zákon č. 600/2003 Z. z. o prídavku na dieťa a o zmene a doplnení zákona č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení v znení neskorších predpisov.

¹⁵⁾ § 54 ods. 18 zákona č. 131/2002 Z. z. o vysokých školách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

¹⁶⁾ § 12 a 13 zákona č. 103/2014 Z. z. o divadelnej činnosti a hudobnej činnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

^{16a)} § 33 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Pravidlá prideľovania nájomných bytov záujemcom**§ 3**

(1) Ak toto nariadenie vlády neustanovuje inak, prenajímateľ je povinný uzatvárať nájomné zmluvy len so záujemcami, ktorí splnili kritériá ustanovené v zákone a tomto nariadení vlády pre postavenie nájomcu a zachovávať túto štruktúru nájomcov v rámci agentúrou schváleného projektu nájomného bývania:

- a) fyzické osoby s ťažkým zdravotným postihnutím,¹⁷⁾ fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie starostlivosti v zariadení sociálnoprávnej ochrany detí a sociálnej kurately na základe rozhodnutia súdu, fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie sociálnej služby v zariadení sociálnych služieb s celoročnou pobytovou formou, fyzické osoby, ktorým zanikla pestúnska starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka, fyzické osoby najviac vo veku 26 rokov, ktoré ukončili príslušným stupňom vzdelania sústavnú prípravu na povolanie¹⁸⁾ v dennej forme štúdia pred menej ako 2 rokmi, osamelí rodičia, ktorí sú slobodní, ovdovení alebo rozvedení a žijú v spoločnej domácnosti len s nezaopatreným dieťaťom^{18a)} alebo osamelé fyzické osoby, ktorým bolo dieťa zverené do starostlivosti nahrádzajúcej starostlivosť rodičov, ak sa osobne starajú o nezaopatrené dieťa, rodiny s 3 alebo viacerými nezaopatrenými deťmi, ktoré žijú s rodičmi v spoločnej domácnosti alebo fyzické osoby, ktoré dovŕšili vek aspoň 60 rokov v rozsahu aspoň 10 % nájomných bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania (ďalej len „preferovaná kategória znevýhodnených občanov“),
- b) fyzické osoby, ktoré sú
1. zamestnancami v štátnozamestnaneckom pomere k štátu,¹⁹⁾ zamestnancami v služobnom pomere,²⁰⁾ zamestnancami pri výkone práce vo verejnom záujme,²¹⁾ zamestnancami Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky,²²⁾ príslušníkmi Policajného zboru, príslušníkmi Slovenskej informačnej služby, príslušníkmi Národného bezpečnostného úradu, príslušníkmi Zboru väzenskej a justičnej stráže, príslušníkmi Železničnej polície,²³⁾ príslušníkmi Hasičského a záchranného zboru,²⁴⁾ príslušníkmi Horskej záchrannej služby,²⁵⁾ alebo profesionálnymi vojakmi²⁶⁾ a osobami, ktoré sú v pracovnom pomere u zamestnávateľa, ktorý je subjektom verejnej správy²⁷⁾ a zároveň ktorých zamestnávateľ je zverejnený na webovom sídle agentúry na základe predchádzajúcej dohody s investičným partnerom

¹⁷⁾ § 2 ods. 3 zákona č. 447/2008 Z. z.

¹⁸⁾ § 35 zákona č. 5/2004 Z. z. o službách zamestnanosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

^{18a)} § 3 zákona č. 600/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

¹⁹⁾ Zákon č. 55/2017 Z. z. o štátnej službe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

²⁰⁾ Napríklad zákon č. 35/2019 Z. z. o finančnej správe a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

²¹⁾ Zákon č. 552/2003 Z. z. o výkone práce vo verejnom záujme v znení neskorších predpisov.

²²⁾ Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 39/1993 Z. z. o Najvyššom kontrolnom úrade Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.

²³⁾ Zákon č. 73/1998 Z. z. o štátnej službe príslušníkov Policajného zboru, Slovenskej informačnej služby, Zboru väzenskej a justičnej stráže Slovenskej republiky a Železničnej polície v znení neskorších predpisov.

²⁴⁾ Zákon č. 315/2001 Z. z. o Hasičskom a záchrannom zbore v znení neskorších predpisov.

²⁵⁾ Zákon č. 544/2002 Z. z. o Horskej záchrannej službe v znení neskorších predpisov.

²⁶⁾ Zákon č. 281/2015 Z. z. o štátnej službe profesionálnych vojakov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

²⁷⁾ § 3 ods. 1 zákona 523/2004 Z. z. o rozpočtových pravidlách verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

a prenajímateľom (ďalej len „preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora“); dohoda investičného partnera a prenajímateľa nesmie obsahovať žiadnu záruku alebo zodpovednosť zamestnávateľa alebo Slovenskej republiky za obsadenosť nájomného bytu, za platenie nájomného za nájomný byt, úhradu za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu alebo za platenie a doplnenie peňažnej zábezpeky a

2. zamestnancami iných zamestnávateľov, ktorí nie sú zamestnávateľmi preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a ktorí sú zverejnení na webovom sídle agentúry na základe predchádzajúcej dohody s investičným partnerom a prenajímateľom (ďalej len „preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov“),

c) iní záujemcovia, ktorí spĺňajú kritériá pre postavenie nájomcov určené zákonom a týmto nariadením vlády v zostávajúcom rozsahu nájomných bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania (ďalej len „iný záujemca“).

(2) Ak § 4 ods. 1 a 2 neustanovujú inak, zamestnanci z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a zamestnanci z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov sú oprávnení uzatvoriť nájomné zmluvy v rozsahu do 80 % nájomných bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania s prednostným právom preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora na najviac 49 % nájomných bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania; zamestnanci preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora sú oprávnení uzatvoriť nájomné zmluvy celkovo v rozsahu do 49 % nájomných bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania.

(3) Ak toto nariadenie vlády neustanovuje inak, záujemca uzatvára nájomnú zmluvu v rámci každej z kategórií uvedených v odseku 1 podľa poradia, v ktorom záujemca zaregistroval záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy v registri záujemcov o nájomné byty štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „register záujemcov“), pričom za rozhodný moment registrácie záväzného záujmu záujemcu sa považuje časový moment úspešnej registrácie záväzného záujmu záujemcu v registri záujemcov, ktorý je vyjadrený kalendárnym rokom, kalendárnym mesiacom, dňom kalendárneho mesiaca, hodinou, minútou a sekundou úspešnej registrácie záväzného záujmu záujemcu v registri záujemcov (ďalej len „poradie“). Poradie zaznamenáva a eviduje agentúra v registri záujemcov. Postup pri registrácii záväzného záujmu záujemcu v registri záujemcov o uzatvorenie nájomnej zmluvy určuje agentúra, ktorá ho zverejňuje na svojom webovom sídle. Ak ide o uzatváranie nájomnej zmluvy so záujemcom, ktorý splnil kritériá ustanovené v zákone a tomto nariadení vlády pre postavenie nájomcu a ktorý je súčasne zamestnancom z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora alebo zamestnancom z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov, nie je prenajímateľ povinný uzatvárať nájomnú zmluvu podľa poradia, ale výlučne podľa požiadaviek zamestnávateľa zamestnanca z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora alebo výlučne podľa požiadaviek zamestnávateľa zamestnanca z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov.

(4) Záujemca 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 záujemca zaregistroval záväzný 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 potvrdil záväzný 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.

(5) Ak záujemca nepotvrdí záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy spôsobom a v lehote určenej agentúrou, záujemca stráca poradie a zrušuje sa tým jeho záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy.

(6) Agentúra môže na základe vysokého záujmu o trojizbové nájomné byty alebo štvorizbové nájomné 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 vypočítaný podľa § 2 ods. 1 písm. a) prvého bodu sa rovná alebo je vyšší ako šesťnásobok životného minima domácnosti záujemcu vypočítaného podľa § 2 ods. 1 písm. a) druhého bodu. Strata poradia sa uplatní podľa odseku 4. Uplatňovanie straty poradia podľa prvej vety voči takto znevýhodneným záujemcom sa zverejňuje na webovom sídle agentúry pred jej uplatňovaním.

(7) Postavenie nájomcu získa len jeden člen domácnosti.

(8) Kritérium minimálneho príjmu záujemcu podľa § 2 ods. 1 písm. a) sa neuplatní na záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov.

(9) Kritérium maximálneho príjmu domácnosti záujemcu podľa § 2 ods. 1 písm. b) sa neuplatní na záujemcov z preferovanej kategórie znevýhodnených občanov.

§ 4

(1) Ak nedôjde k uzatvoreniu dohody podľa § 3 ods. 1 písm. b), na základe ktorej sa pre záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov zarezervuje plná kapacita nájomných bytov v rozsahu určenom podľa § 3 ods. 2, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť nájomné zmluvy na nezarezervované nájomné byty so záujemcami z preferovanej kategórie znevýhodnených občanov a s inými záujemcami, a to podľa poradia.

(2) Ak zamestnávateľ záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a zamestnávateľ záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov nie je schopný naplniť kapacity rozsahu využitia nájomných bytov určených v dohode podľa § 3 ods. 1 písm. b) spôsobom a v lehote určenej v dohode podľa § 3 ods. 1 písm. b) alebo ak dôjde k zániku dohody podľa § 3 ods. 1 písm. b), prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť nájomné zmluvy na tieto nájomné byty v nevyužitom rozsahu so záujemcami z preferovanej kategórie znevýhodnených občanov a s inými záujemcami, a to podľa poradia.

(3) Ak záujemcovia z preferovanej kategórie znevýhodnených občanov nepotvrdia záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy na nájomné byty v konkrétnom agentúrou schválenom projekte nájomného bývania v rozsahu prioritne určenom pre záujemcov z tejto preferovanej kategórie, spôsobom a v lehote určenej agentúrou, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť nájomné zmluvy na tieto nájomné byty s inými záujemcami, a to podľa poradia.

(4) Agentúra v súvislosti s ukončením trvania nájomnej zmluvy k nájomnému bytu, alebo jej iným zánikom, počas prevádzky bytového domu vyzve záujemcov na potvrdenie záväzného záujmu o uzatvorenie nájomnej zmluvy na tento nájomný byt spôsobom a v lehote určenej agentúrou. Agentúra vyzve na potvrdenie záväzného záujmu záujemcov tak, aby bola zabezpečená štruktúra nájomcov podľa § 3. Ak záujemcovia z vyzvanej kategórie nepotvrdia záväzný záujem o uzatvorenie nájomnej zmluvy v určenej lehote, použijú sa primerane odseky 1 až 3.

(5) Agentúra na svojom webovom sídle zverejní postup vytvorenia a zrušenia konta záujemcu, registrácie a potvrdenia záväzného záujmu v registri záujemcov, určenia poradia, podmienky straty

poradia a zrušenia záväzného záujmu zo strany záujemcu, agentúry alebo na základe inej právnej skutočnosti.

§ 5

Pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného

Maximálna výška nájomného bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu sa vypočíta spôsobom uvedeným v prílohe.

§ 5a

Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2026

(1) Poradie záujemcov v registri prenajímateľov podľa tohto nariadenia v znení účinnom do 31. decembra 2025 sa považuje za poradie záujemcov v registri záujemcov podľa tohto nariadenia v znení účinnom od 1. januára 2026.

(2) Potvrdenia o splnení kritérií na účely získania postavenia nájomcu podľa tohto nariadenia v znení účinnom do 31. decembra 2025 sa považujú za potvrdenia vydané podľa tohto nariadenia v znení účinnom od 1. januára 2026.

(3) Usmernenie k spôsobu preukazovania splnenia kritérií záujemcom na účely získania postavenia nájomcu podľa § 2 ods. 3 v znení účinnom od 1. januára 2026 agentúra zverejní prvýkrát najneskôr do 31. januára 2026.

§ 6

Účinnosť

Toto nariadenie vlády nadobúda účinnosť 1. novembra 2022.

Eduard Heger v. r.

Pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného

- (1) Maximálna výška nájomného pre jednotlivé samosprávne kraje Slovenskej republiky a typy nájomných bytov podľa Tabuľky č. 1 (izbovosti) v eurách bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu sa vypočíta podľa vzorca:

$$N = \frac{M \times P \times V}{B}$$

kde

N je maximálna výška nájomného na m² nájomného bytu pre jednotlivé samosprávne kraje Slovenskej republiky a typy nájomných bytov podľa Tabuľky č. 1 (izbovosti) v eurách bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním nájomného bytu a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu (ďalej len „maximálna výška nájomného na m² (N)“); maximálna výška nájomného na m² (N) môže byť pri stanovení podľa vyššie uvedeného vzorca upravená o korekčný mechanizmus popísaný nižšie,

M je priemerná ročná nominálna mzda v jednotlivom kraji Slovenskej republiky zverejňovaná Štatistickým úradom Slovenskej republiky na základe údajov za predchádzajúci kalendárny rok,

P je koeficient rovnajúci sa 0,35,

V je váha príslušného nájomného bytu, podľa Tabuľky č. 1 (izbovosť),

B je priemerná výmera príslušného nájomného bytu, podľa Tabuľky č. 2 (výmera nájomných bytov v m²)

Tabuľka č. 1 (izbovosť)

Počet izieb	Váha
1-izbový	0,6
2-izbový	1
3-izbový	1,45
4-izbový	1,7

Tabuľka č. 2 (výmera nájomných bytov v m²)

Počet izieb	Výmera v m ²
1-izbový	27 m ²

2-izbový	48 m ²
3-izbový	71,5 m ²
4-izbový	85 m ²

- (2) Maximálna výška nájomného na m² (N) sa upraví pripočítaním korekčného mechanizmu (K). Ak percentuálna miera rastu Indexu cien stavebných prác (I), zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky [sp1012qs] ročne, romr = 100 (stavebná činnosť „Spolu“; Klasifikácia stavieb „Spolu“), na medziročnej báze za predchádzajúci kalendárny rok je vyššia ako percentuálna miera rastu indexu priemernej nominálnej mzdy (m) za predchádzajúci kalendárny rok, zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky ako Priemerná mesačná mzda v hospodárstve Slovenskej republiky [pr0204qs], 1Q-4Q, a tento rozdiel je väčší ako 5 percentuálnych bodov, korekčný mechanizmus (K) bude rovný súčinu maximálnej výšky nájomného na m² (N) a tohto rozdielu zníženého o 5 percentuálnych bodov, maximálne však 10 % maximálnej výšky nájomného na m² (N). V ostatných prípadoch bude korekčný mechanizmus (K) rovný 0. Korekčný mechanizmus (K) sa v súlade s týmto odsekom vypočíta podľa tohto vzorca:

$$K = \begin{cases} N \times \min\left\{0,1; \left(\frac{I_2}{I_1} - \frac{m_2}{m_1}\right) - 0,05\right\} & \text{ak } \frac{I_2}{I_1} - \frac{m_2}{m_1} > 0,05 \\ 0 & \text{v ostatných prípadoch} \end{cases}$$

kde K je hodnota korekčného mechanizmu vyjadrená v eurách, I_1, I_2 sú hodnoty cien stavebných prác pre po sebe nasledujúce obdobia 1 a 2, m_1, m_2 Indexu sú priemernej nominálnej mzdy pre po sebe nasledujúce obdobia 1 a 2, hodnoty indexu

pričom táto úprava maximálnej výšky nájomného na m² (N) korekčným mechanizmom (K) sa uskutoční k momentu výpočtu maximálnej výšky nájomného na m² (N). V prípade uplatnenia korekčného mechanizmu sa na účel aplikácie maximálnej výšky nájomného podľa § 9 zákona uplatní takto korekčným mechanizmom upravená maximálna výška nájomného na m² (N).

- (3) Určenie maximálnej výšky nájomného na m² (N) aj v prípade použitia korekčného mechanizmu (K), ak sa aplikuje, sa vykoná s presnosťou na dve desatinné miesta, pričom druhá číslica za desatinnou čiarkou sa upraví podľa číslíc, ktoré nasledujú po nej tak, že
- zaokrúhľovaná číslica, po ktorej nasleduje číslica menšia ako päť, zostáva bez zmeny,
 - zaokrúhľovaná číslica, po ktorej nasleduje číslica päť alebo číslica väčšia ako päť, sa zväčšuje o jednu.
- (4) Maximálna výška nájomného na m² (N) po úprave o korekčný mechanizmus (K) v prípade, ak sa aplikuje, sa uplatňuje pre konkrétny nájomný byt a dobu nie kratšiu ako 25 rokov na základe a v súlade s investičnou zmluvou, zmluvou o prevádzke bytového domu a v súlade s projektom nájomného bývania schváleného agentúrou.

- (5) Maximálna výška nájomného na m² (N) po úprave o korekčný mechanizmus (K) v prípade, ak sa aplikuje, sa určí podľa rozhodnutia prenajímateľa oznámeného agentúre v žiadosti o schválenie projektu nájomného bývania a to buď podľa jej výšky v kalendárnom roku, v ktorom bol projekt nájomného bývania schválený agentúrou, alebo podľa jej výšky v kalendárnom roku, v ktorom nadobudlo právoplatnosť kolaudačné rozhodnutie na prvý z bytových domov v projekte nájomného bývania schváleného agentúrou.
- (6) Maximálna výška nájomného na m² (N) po úprave o korekčný mechanizmus (K) v prípade, ak sa aplikuje, sa zvýši raz ročne k 1. marcu o mieru inflácie dosiahnutú v predchádzajúcom kalendárnom roku, pričom na účely zvýšenia sa použije inflácia meraná HICP (harmonizovaná metodika EÚ) zverejňovaná Štatistickým úradom Slovenskej republiky ročne.
- (7) Na účel názornej interpretácie výpočtu maximálnej výšky nájomného na m² (N) a uplatnenia úpravy o korekčný mechanizmus (K) sa napríklad v prípade dvojizbového nájomného bytu v Košickom samosprávnom kraji vo výmere 50 m² podlahovej plochy nájomného bytu, do ktorej sa nezapočítava plocha balkónu, terasy alebo lodžie bude postupovať takto:

ak kalendárny rok schválenia projektu nájomného bývania agentúrou je 2022, pričom v žiadosti prenajímateľa o schválenie projektu nájomného bývania agentúrou je uvedené, že maximálna výška nájomného na m² (N) sa určí podľa jej výšky v kalendárnom roku, v ktorom bol projekt nájomného bývania schválený agentúrou (to znamená kalendárny rok 2022), bude maximálna výška nájomného na m² (N) určená na základe údajov zverejnených Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok 2021 takto:

$$N = \frac{1140 \times 0,25 \times 1}{48} \text{ eur/m}^2$$

$$N = 8,31 \text{ eur/m}^2$$

Pri úprave maximálnej výšky nájomného na m² (N) o korekčný mechanizmus (K) sa bude postupovať takto:

- a) rast indexu priemernej nominálnej mzdy za predchádzajúci kalendárny rok 2021 – Priemerná mesačná mzda v hospodárstve SR [pr0204qs], 1Q-4Q = 106,9,
- b) rast Indexu cien stavebných prác – ročne [sp1012qs], romr = 100 (stavebná činnosť „Spolu“; Klasifikácia stavieb „Spolu“ za predchádzajúci kalendárny rok 2021 = 103,8,
- c) korekčný mechanizmus (K) sa neuplatní, pretože rast indexu priemernej nominálnej mzdy bol vyšší ako rast Indexu cien stavebných prác.

Maximálna výška nájomného na m² (N) na rok 2022 je 8,31 eur/m².

Maximálna výška nájomného na m² (N) sa zvýši k 1. marcu 2023 o mieru inflácie dosiahnutú v roku 2022.

