



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: 01.04.2026

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 informačných systémov príslušných úradov a organizácií verejnej správy a overenie splnenia zákonom a nariadením ustanovených 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 proces záväzného záujmu záujemcu s výsledkom nesplnenie kritérií na získanie postavenia nájomcu, t. j. 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.

Agentúra prenajímateľovi sprístupní 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 nájomnej zmluvy a následne 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 získanej časovej známky. V prípade, ak sa uvoľní kapacita v rámci daného projektu, vstupuje do procesu overenia a hodnotenia splnenia kritérií na získanie postavenia nájomcu ďalší záujemca v poradí podľa časovej známky.

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

Overenie kritérií na získanie postavenia nájomcu sa vykonáva predovšetkým prostredníctvom informačných systémov verejnej správy. V prípade potreby si agentúra vyžiada od záujemcu príslušné potvrdenia preukazujúce splnenia kritérií na postavenie nájomcu. 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:

- uplatnenie pravidla straty poradia z dôvodu vlastníctva nehnuteľnosti v okrese záujmu
- overenie základných diskvalifikačných kritérií
- overenie ďalších kritérií – príjmové limity domácnosti záujemcu

- uplatnenie pravidla straty poradia z dôvodu vysokého záujmu o trojizbové a štvorizbové nájomné byty v danom projekte

1.1.1. Pravidlo straty poradia z dôvodu vlastníctva nehnuteľnosti v okrese záujmu

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.

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. 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.

1.1.2. Overenie základných kritérií

Základné vyradovacie kritériá podľa § 7 ods. 1 písm. a) až e) zákona sa overujú po uplatnení straty poradia z dôvodu vlastníctva nehnuteľnosti v okrese záujmu. Za účelom preukázania ich splnenia sa nepredkladajú žiadne osobitné údaje, s výnimkou identifikačných údajov záujemcu. 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 ustanovené zákonom a nariadením.

Postavenie nájomcu môže získať fyzická osoba, ktorá dovŕšila plnoletosť s trvalým, prechodným alebo iným obdobným pobytom na Slovensku.

Oprávnený zájemca musí spĺňať nasledovné kritériá na postavenie nájomcu:

- zájemca **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 nespĺní jedno alebo viac z diskvalifikačných kritérií uvedených vyššie, proces overenia sa uzatvára a agentúra odošle záujemcovi potvrdenie o nespĺnení kritérií na získanie postavenia 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..

1.1.3. Overenie príjmu domácnosti záujemcu

Agentúra posúdi splnenie príjmových kritérií na účely získania postavenia nájomcu ako nasledujúci krok v procese overenia splnenia kritérií záujemcu, ktorému po overení základných diskvalifikačných kritérií nebolo zaslané potvrdenie o nespĺnení kritérií. Aby záujemca spĺňal príjmové podmienky na získanie nájomného bytu, príjem domácnosti (záujemca a uvedení členovia domácnosti vo formulári záväzného záujmu) musí spĺňať tieto kritériá:

Minimálny príjem domácnosti záujemcu musí byť vyšší ako maximálna výška nájomného na nájomný byt, ktorého nájomcom sa má záujemca stať, 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

Maximálny príjem domácnosti záujemcu musí byť rovný alebo nižší ako 8 násobok životného minima domácnosti záujemcu.

Kritérium minimálneho príjmu záujemcu sa neuplatňuje u záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov.

Kritérium maximálneho príjmu domácnosti záujemcu sa neuplatňuje u záujemcov z preferovanej kategórie znevýhodnených občanov.

Výpočet príjmu domácnosti. Priemerný čistý mesačný príjem domácnosti záujemcu je súčet priemerných čistých mesačných príjmov všetkých členov 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 oprávneho 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) príjem prijatý v rámci vyživovacej povinnosti detí,
- q) rodičovský príspevok,
- r) prídavok na dieťa,
- s) doktorandské štipendium,
- t) osobitný príspevok a znížený osobitný príspevok podľa osobitného predpisu,
- u) suma daňového zvýhodnenia na vyživované dieťa žijúce s daňovníkom v domácnosti,
- v) obdobné príjmy zo zahraničia.

1.1.4. Pravidlo straty 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 alebo e-mailom. 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 v prípade vyzvania k predloženiu originálu dokumentov, ktoré záujemca nahral vo forme skenov do informačného systému agentúry.