AGENTÚRA
štátom podporovaného
nájomného bývania

Sme tvoja cesta za domovom

AGENTÚRA ŠTÁTOM PODPOROVANÉHO NÁJOMNÉHO BÝVANIA

Príručka

Pre záujemcu
o štátom podporované nájomné bývanie

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 3
2. VYMEDZENIE POJMOV A SKRATIEK 3
3. ZÁUJEMCA O ŠTÁTOM PODPOROVANÉ NÁJOMNÉ BÝVANIE 6
3.1. POUŽÍVATEĽSKÝ ÚČET ZÁUJEMCU O ŠTÁTOM PODPOROVANÉ NÁJOMNÉ BÝVANIE 6
3.1.1. VYTVORENIE POUŽÍVATEĽSKÉHO ÚČTU PROSTREDNÍCTVOM E-MAILU, HESLA A OVEROVACIEHO KÓD 8
3.1.2. AKTIVÁCIA DVOJFAKTOROVEJ AUTENTIFIKÁCIE 9
3.1.3. VYTVORENIE POUŽÍVATEĽSKÉHO ÚČTU PROSTREDNÍCTVOM EID (OBČIANSKEHO PREUKAZU) 10
3.1.4. VÝBER OKRESU ZÁUJMU O ŠTÁTOM PODPOROVANÉ NÁJOMNÉ BÝVANIE 11
3.1.5. OBNOVENIE ZABUDNUTÉHO HESLA 11
3.1.6. ÚPRAVA ÚDAJOV 11
3.1.7. ZRUŠENIE POUŽÍVATEĽSKÉHO ÚČTU 12
3.2. ZVEREJNENIE PROJEKTU NÁJOMNÉHO BÝVANIA 12
3.3. ELEKTRONICKÝ FORMULÁR A JEHO OBSAH 12
3.4. REGISTRÁCIA ZÁVÄZNÉHO ZÁUJMU 13
3.4.1. VZNIK ČASOVEJ ZNÁMKY 14
3.4.2. ZRUŠENIE REGISTRÁCIE ZÁVÄZNÉHO ZÁUJMU – STRATA ČASOVEJ ZNÁMKY 14
3.5. POTVRDENIE ZÁVÄZNÉHO ZÁUJMU 14
3.5.1. ZRUŠENIE POTVRDENIA ZÁVÄZNÉHO ZÁUJMU – STRATA ČASOVEJ ZNÁMKY 15
4. OVERENIE SPLNENIA KRITÉRIÍ NA ZÍSKANIE POSTAVENIA NÁJOMCU 15
4.1. KRITÉRIÁ NA ZÍSKANIE POSTAVENIA NÁJOMCU V ŠTÁTOM PODPOROVANOM NÁJOMNOM BÝVANÍ 16
4.1.1. PRAVIDLO STRATY PORADIA Z DÔVODU VLASTNÍCTVA NEHNUTEĽNOSTI V OKRESE ZÁUJMU 16
4.1.2. PRAVIDLO STRATY PORADIA Z DÔVODU VYSOKÉHO ZÁUJMU O TROJIZBOVÉ A ŠTVORIZBOVÉ NÁJOMNÉ BYTY 17
4.1.3. OVERENIE ZÁKLADNÝCH DISKVALIFIKAČNÝCH KRITÉRIÍ 17
4.1.4. OVERENIE PRÍJMU DOMÁCNOSTI ZÁUJEMCU 18
4.2. PRIDEĽOVANIE NÁJOMNÉHO BYTU 19
4.3. POSTUP PROCESU K UZAVRETIU NÁJOMNEJ ZMLUVY 20
5. KOMUNIKÁCIA 21
6. POUŽÍVATEĽSKÁ PODPORA 21
7. ZOZNAM PRÍLOH 22

1. Úvod

Príručka záujemcu o štátom podporované nájomné bývanie (ďalej len **„príručka“**) podáva 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“**). Záväzný výklad pojmov, postupov a podmienok získania štátom podporovaného nájomného bývania uvádzaný v tejto príručke je ustanovený zákonom a nariadením.

Proces získania postavenia nájomcu nájomného bytu štátom podporovaného nájomného bývania pozostáva z nasledujúcich čiastkových krokov (§ 3 ods. 1 zákona):

- Vytvorenie používateľského účtu záujemcu
- Zverejnenie ponuky projektov nájomného bývania
- Registrácia záväzného záujmu
- Potvrdenie záväzného záujmu
- Overenie splnenia kritérií záujemcu pre získanie postavenia nájomcu na pridelenie nájomného bytu
- Pridelenie nájomného bytu
- Vznik nájomného vzťahu.

2. Vymedzenie pojmov a skratiek

Agentúra

Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania, právnická osoba založená v zmysle ustanovenia čl. 1 § 1 zákona.

Časová známka

Jedinečný identifikátor registrovaného záväzného záujmu záujemcu viazaného na konkrétny projekt. Ide o verifikátor časového momentu úspešnej registrácie záväzného záujmu záujemcom, vyjadrený kalendárnym rokom, kalendárnym mesiacom, dňom kalendárneho mesiaca, hodinou, minútou a sekundou.

Člen domácnosti

Fyzická osoba, ktorá spolu so záujemcom trvalo žije a tvorí s ním domácnosť, spoločne uhrádza náklady spojené s bývaním vrátane detí, ktoré s nimi trvalo žijú, alebo detí do 26 rokov veku, ktoré žijú mimo domácnosti a navštevujú denné štúdium.

Domácnosť záujemcu

Súbor dvoch alebo viacerých fyzických osôb, pozostávajúci zo záujemcu a členov jeho domácnosti, ktorí spolu trvalo žijú a spoločne uhrádzajú náklady spojené s bývaním.

eID

Elektronická identita osoby. Najznámejšou formou eID je občiansky preukaz s čipom. Pod pojmom eID sa rozumie aj elektronické povolenie na pobyt (eDoPP) alebo alternatívny autentifikátor (AA) ako náhradný elektronický identifikačný prostriedok.

Formulár záväzného záujmu

Elektronický dokument, ktorý záujemca vypĺňa v postupných krokoch pri realizovaní záväzného záujmu o nájomný byt prostredníctvom svojho používateľského účtu v informačnom systéme agentúry.

Harmonogram potvrdení záväzného záujmu

Ročný plán opakujúcich sa lehôt potvrdenia záväzného záujmu pre jednotlivý projekt zverejnený na webovom sídle agentúry.

Informačný systém agentúry

Súbor technických a programových prostriedkov, prostredníctvom ktorého si záujemca vytvára používateľský účet a ktorý slúži na spracovanie, uchovávanie údajov, realizáciu procesov overovania záujemcov, komunikáciu a poskytovanie informácií.

Investičný partner

Právnická osoba so sídlom na území členského štátu Európskej únie alebo štátu, ktorý je zmluvnou stranou Dohody o Európskom hospodárskom priestore alebo Švajčiarskej konfederácie, schválená vládou Slovenskej republiky na účely uzatvorenia investičnej zmluvy.

Kritériá na získanie postavenia nájomcu

Podmienky, podľa ktorých sa posudzuje a overuje záujemca na základe pravidiel ustanovených zákonom a nariadením. Kritériá sa posudzujú výlučne na základe údajov platných ku dňu ich overenia.

Lehota potvrdenia záväzného záujmu

Obdobie určené agentúrou na potvrdenie záväzného záujmu o nájomný byt záujemcom.

Nájomca

Plnoletá fyzická osoba s trvalým, prechodným alebo iným pobytom na území Slovenskej republiky, spĺňajúca kritériá ustanovené zákonom a nariadením, ktorá uzatvorila s prenajímateľom nájomnú zmluvu podľa zákona.

Nájomný byt

Byt alebo nebytový priestor tvorený miestnosťou alebo súborom miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na funkciu bývania alebo ubytovania a môžu na tento účel slúžiť ako samostatná jednotka.

Poradie záujemcov

Zoznam záujemcov vytvorený po potvrdení záväzného záujmu na základe časovej známky získanej pri registrácii záväzného záujmu a zoradený podľa príslušnej lehoty potvrdenia záväzného záujmu.

Portál nájomného bývania

Online platforma agentúry, prostredníctvom ktorej si záujemca môže vytvoriť používateľský účet, registrovať a potvrdiť záväzný záujem o nájomný byt, spravovať svoje údaje a realizovať úkony súvisiace s procesom získania nájomného bývania.

Posúdenie splnenia kritérií

Proces overenia a vyhodnotenia splnenia kritérií záujemcu na získanie postavenia nájomcu podľa zákona a nariadenia. Výsledkom posúdenia je status „Splnil" alebo „Nesplnil".

Potvrdenie o nesplnení kritérií

Dokument, ktorým agentúra potvrdzuje nesplnenie najmenej jedného z diskvalifikačných kritérií alebo nesplnenie hranice minimálneho príjmu domácnosti záujemcu vzťahujúcej sa na najnižšiu výšku nájomného.

Potvrdenie o splnení kritérií

Dokument, ktorým agentúra potvrdzuje, že záujemca a) spĺňa všetky diskvalifikačné kritériá na získanie postavenia nájomcu, b) spĺňa podmienku minimálneho a maximálneho príjmu domácnosti ustanovenú zákonom a nariadením, c) spĺňa maximálnu výšku nájomného vzhľadom na kritérium minimálneho príjmu domácnosti záujemcu.

Potvrdenie záväzného záujmu

Právny a procesný úkon, ktorým záujemca finálne potvrdzuje svoj záväzný záujem o nájomný byt. Po vykonaní tohto úkonu informačný systém agentúry neumožňuje meniť údaje obsiahnuté vo formulári záväzného záujmu.

Preferovaná kategória záujemcov

Kategória záujemcov, ktorých preferencia je určená zákonom a nariadením. Delí sa na preferovanú kategóriu znevýhodnených občanov, preferovanú kategóriu zamestnancov verejného sektora a preferovanú kategóriu zamestnancov iných zamestnávateľov.

Preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov

Fyzické osoby, ktoré sú zamestnancami zamestnávateľov nezaradených medzi zamestnávateľov verejného sektora a ktorí sú zverejnení na webovom sídle agentúry na základe predchádzajúcej dohody s investičným partnerom a prenajímateľom.

Preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora

Fyzické osoby vykonávajúce zamestnanie alebo službu vo verejnom sektore podľa zákona a osoby zamestnané u zamestnávateľa, ktorý je subjektom verejnej správy a je zverejnený na webovom sídle agentúry na základe predchádzajúcej dohody s investičným partnerom a prenajímateľom.

Preferovaná kategória znevýhodnených občanov

Fyzické osoby vymedzené zákonom a nariadením ako znevýhodnení občania, pričom ich zastúpenie v projekte nájomného bývania tvorí najmenej 10 % nájomných bytov v agentúrou schválenom projekte.

Preferovaná izbovosť bytu

Voľba záujemcu vo vzťahu k počtu izieb nájomného bytu, o ktorý registroval svoj záväzný záujem.

Preferovaný okres

Okres, ktorý si záujemca zvolil ako lokalitu záujmu v rámci projektu štátom podporovaného nájomného bývania.

Prenajímateľ

Právnická osoba so sídlom v Slovenskej republike, ktorá uzatvorila s investičným partnerom zmluvu o prevádzke bytového domu podľa agentúrou schváleného projektu nájomného bývania.

Projekt nájomného bývania

Individualizovaný zámer investičného partnera nadobudnúť priamo alebo nepriamo jeden alebo viac bytových domov do vlastníctva prenajímateľa, prostredníctvom ktorého bude zabezpečená prevádzka bytového domu spôsobom ustanoveným zákonom.

Používateľský účet záujemcu

Digitálna identita používaná na autentizáciu a autorizáciu záujemcu v rámci informačného systému agentúry. Informačný systém umožňuje vytvorenie len jedného používateľského účtu viazaného na rodné číslo záujemcu.

Registrácia záväzného záujmu

Rozhodný moment vyjadrenia vôle záujemcu prostredníctvom elektronického formulára v informačnom systéme agentúry. Je vyjadrený časovou známkou úspešnej registrácie.

Register záujemcov

Súpis informácií o záujemcoch, ktorý tvorí súčasť informačného systému agentúry.

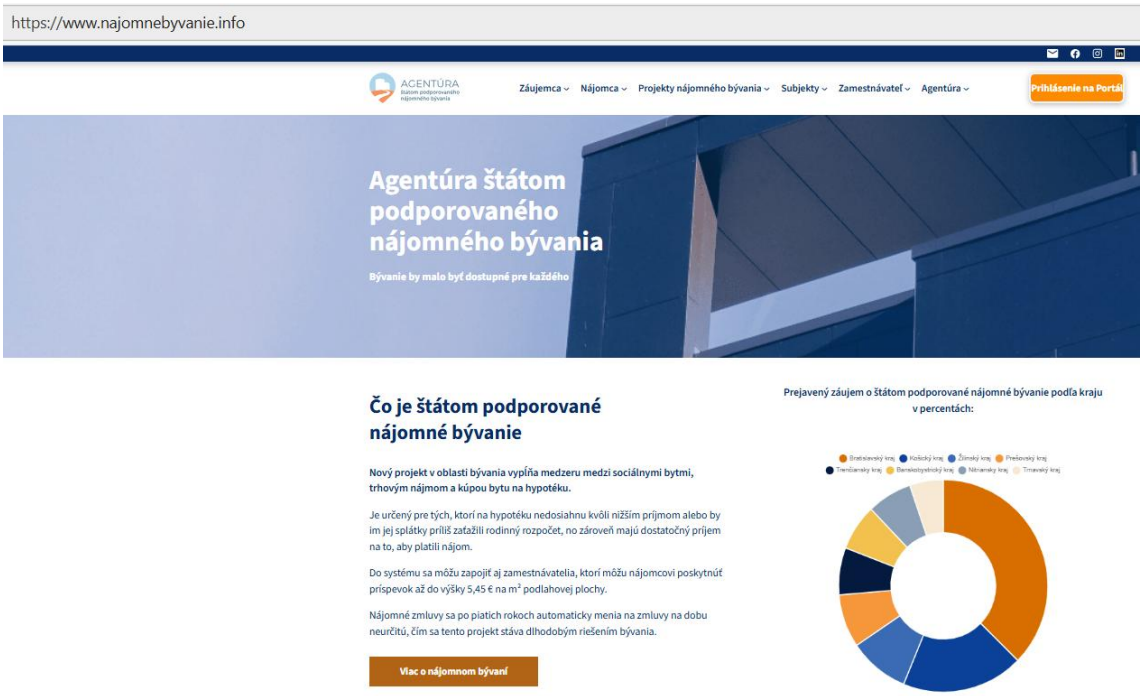
Záujemca

Záujemca je fyzická osoba, ktorá prejavila (registrovala resp. potvrdila) agentúre záujem o získanie postavenia nájomcu a uzatvorenie nájomnej zmluvy svojou registráciou v registri záujemcov.

3. Záujemca o štátom podporované nájomné bývanie

3.1. Používateľský účet záujemcu o štátom podporované nájomné bývanie

Záujemca má možnosť vytvoriť si len jeden používateľský účet, ktorý bude viazaný na e-mailovú adresu a rodné číslo používateľa, prostredníctvom webového sídla agentúry www.najomnebyvanie.info (Obrázok č. 1).

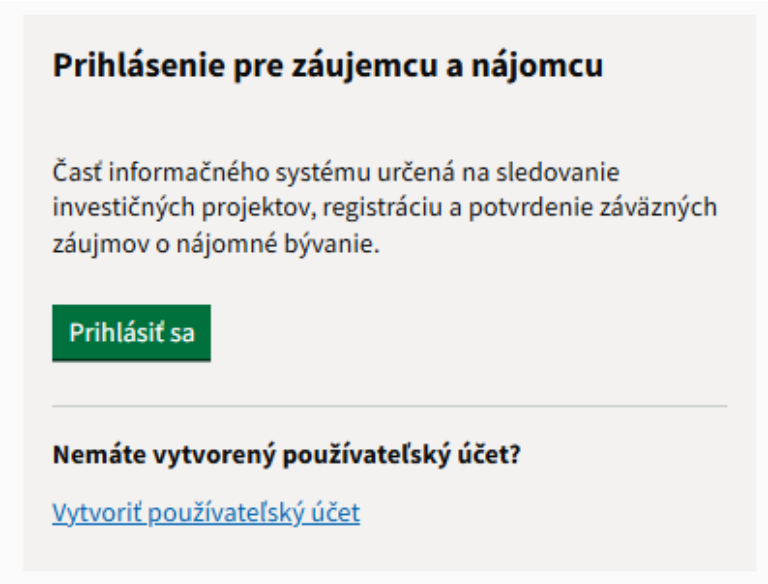


Obrázok č. 1

Postup:

Krok 1: Na webovom sídle agentúry www.najomnebyvanie.info má záujemca možnosť zvoliť tlačidlo „Prihlásenie na portál“ umiestnené v pravej hornej časti obrazovky, jeho výberom bude záujemca presmerovaný na portál nájomného bývania.

Krok 2: Po prechode na portál nájomného bývania má záujemca možnosť vytvoriť používateľský účet (v prípade vytvorenia nového používateľského účtu záujemcu) alebo prihlásiť sa do svojho používateľského účtu (v prípade prihlásenia sa do existujúceho používateľského účtu záujemcu) (Obrázok č. 2).



Obrázok č. 2

Krok 3: Záujemca má dva spôsoby vytvorenia používateľského účtu:

- Vytvorenie Používateľského účtu záujemcu pomocou e-mailu, hesla, overovacieho kódu a autentifikátora,
- Vytvorenie Používateľského účtu prostredníctvom eID (občianskeho preukazu s čipom).

3.1.1. Vytvorenie používateľského účtu prostredníctvom e-mailu, hesla a overovacieho kódu

Ak sa záujemca rozhodne vytvoriť používateľský účet prostredníctvom zadania e-mailu, zriadením hesla a overením cez kód, postupuje nasledovane:

Krok 1: Záujemca si kliknutím na položku „Vytvoriť používateľský účet“ vyberie možnosť aktivácie používateľského účtu prostredníctvom e-mailu, hesla, overovacieho kódu a autentifikátora. Vyplní požadované údaje a zvolí si heslo pozostávajúce z minimálne 8 a maximálne 16 znakov (v kombinácii jedno malé písmeno, jedno veľké písmeno, jednu číslicu a jeden špeciálny znak).
Krok 2: Následne bude záujemcovi zaslaný verifikačný e-mail s overovacím kódom na e-mailovú adresu, ktorú záujemca uviedol pri vytváraní používateľského účtu. Po zadaní overovacieho kódu, zaslaného na e-mailovú adresu záujemcu, bude automaticky vytvorený používateľský účet záujemcu.
Krok 3: Po úspešnom vytvorení používateľského účtu je nevyhnutná aktivácia používateľského účtu prostredníctvom dvojfaktorového overenia prostredníctvom autentifikátora v mobilnom zariadení (viac v kapitole 3.1.2. Aktivácia dvojfaktorovej autentifikácie).

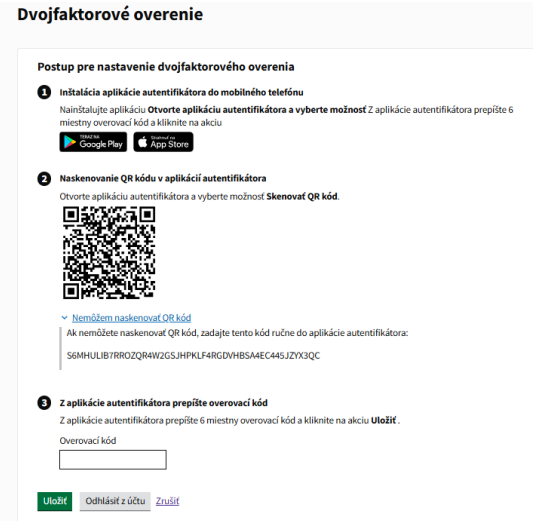
3.1.2. Aktivácia dvojfaktorovej autentifikácie

Dvojfaktorové overenie (2FA) je bezpečnostný prvok, ktorý chráni účet záujemcu. Okrem hesla pri prihlásení do používateľského účtu sa záujemca overuje aj jednorazovým kódom, ktorý získa záujemca z aplikácie Google Authenticator alebo Microsoft Authenticator v mobilnom zariadení.

Prečo je potrebné aktivovať dvojfaktorové overenie?

- chráni osobné údaje záujemcu a minimalizuje riziko neoprávneného prístupu k jeho citlivým údajom
- je vyžadované pri registrácii záväzného záujmu
- zabraňuje neoprávnenému vykonaniu zmien alebo inému neoprávnenému nakladaniu so záväznými záujmami

Po úspešnom vytvorení používateľského účtu prostredníctvom e-mailu, hesla a overovacieho kódu, záujemca bezodkladne pokračuje aktiváciou dvojfaktorového overenia účtu pre prácu v používateľskom účte. Bez aktivovania dvojfaktorového overenia nie je možné registrovať záväzný záujem a pracovať v nastaveniach používateľského účtu. Záujemca postupuje nasledovne:



Obrázok č. 3

Krok 1: Záujemca po vytvorení používateľského účtu pokračuje aktiváciou „dvojfaktorového overenia“.
Krok 2: Systém zobrazí postup pre nastavenie dvojfaktorového overenia. Záujemca si nainštaluje aplikáciu Google Authenticator alebo Microsoft Authenticator z Google Play alebo App store podľa typu

záujemcovho mobilného zariadenia (napr. Samsung, Huawei, Xiaomi, OnePlus, Honor používa Android a IPhone používa iOS).

Krok 4: V aplikácii Google Authenticator, resp. Microsoft Authenticator záujemca zosníma QR kód na spárovanie mobilného zariadenia s používateľským účtom**.** Po overení záujemca zadá 6-miestny kód z Google Authenticator, resp. Microsoft Authenticator a používateľský účet sa stane aktívny.

Krok 5: Po aktivácii dvojfaktorového overenia sa bude záujemca prihlasovať do používateľského účtu prostredníctvom e-mailu, hesla a pomocou 6-miestneho kódu z autentifikátora.

V prípade straty alebo zmeny mobilného zariadenia je nutné kontaktovať agentúru pre technickú podporu na podpora@najomnebyvanie.gov.sk.

3.1.3. Vytvorenie používateľského účtu prostredníctvom eID (občianskeho preukazu)

Vytvorenie používateľského účtu prostredníctvom eID (občianskeho preukazu) umožňuje rýchlejšiu a bezpečnejšiu identifikáciu záujemcu bez potreby manuálneho zadávania osobných údajov a bez nutnosti aktivácie dvojfaktorovej autentifikácie, tak ako je to nevyhnutné pri vytváraní a prihlasovaní sa do používateľského účtu prostredníctvom e-mailu a hesla.

Ak sa záujemca rozhodne vytvoriť používateľský účet prostredníctvom eID (občianskeho preukazu), postupuje nasledovne:

Krok 1: Záujemca si overí, či má jeho občiansky preukaz aktivovaný elektronický čip (eID), ktorý mu umožní prihlásenie sa a následne realizovať právne úkony.

Krok 2**:** Záujemca si na portáli nájomného bývania agentúry kliknutím na aplikačnú položku „Vytvoriť používateľský účet“ vyberie spôsob aktivácie účtu prostredníctvom eID (občianskeho preukazu). Zvolí možnosť „Registrácia s využitím občianskeho preukazu s elektronickým čipom“.

Krok 3: Po výbere tejto možnosti bude záujemca presmerovaný na portál pre elektronickú identifikáciu, kde sa prihlási pomocou svojho občianskeho preukazu s čipom a bezpečnostného kódu (BOK).

Krok 4: Po úspešnej autentifikácii sa automaticky načítajú základné vyhradené identifikačné údaje záujemcu z eID do používateľského účtu záujemcu z informačného systému agentúry.

Krok 5: Záujemcovi informačný systém odošle potvrdenie vo forme e-mailu o vytvorení používateľského účtu.

Krok 6: Po vytvorení používateľského účtu môže záujemca interaktívne komunikovať s agentúrou priamo cez informačný systém, ktorého súčasťou je aj jeho používateľský účet alebo prostredníctvom e-mailu.

3.1.4. Výber okresu záujmu o štátom podporované nájomné bývanie

Agentúra na portáli nájomného bývania zverejní projekt nájomného bývania s ponukou bytov členených podľa izbovosti, na byty 1-izbové, 2-izbové, 3-izbové a 4-izbové. Záujemca má možnosť vybrať okres záujmu, v ktorom je jeho preferencia nájomného bývania. Jedná sa o povinný údaj, ktorý záujemca vypĺňa pri vytvorení používateľského účtu. V profile záujemcu, v záložke „osobné údaje" môže záujemca preferovaný okres záujmu upraviť. Na základe zvoleného okresu záujmu bude záujemca dostávať notifikácie, ak v danom okrese bude agentúrou zverejnený projekt nájomného bývania na portáli nájomného bývania. V prípade miest Bratislava a Košice, sa okresom Bratislava a Košice rozumie územie všetkých mestských častí, ktoré sú súčasťou miest Bratislava a Košice.

3.1.5. Obnovenie zabudnutého hesla

Svoje heslo do používateľského účtu si môže záujemca zmeniť z bezpečnostných dôvodov alebo si nastaviť nové v prípade, ak ho zabudne, a to nasledovne:

Krok 1: Na portáli nájomného bývania si záujemca kliknutím na položku „Prihlásiť sa" môže požiadať o vygenerovanie nového hesla za pomoci aplikačnej voľby „Zabudnuté heslo?".
Krok 2: Záujemca uvedie svoju e-mailovú adresu, ktorú uviedol pri vytvorení účtu a potvrdí tlačidlom odoslať. Záujemca otvorí odkaz na overenie, ktorý bol odoslaný na jeho e-mailovú adresu.
Krok 3: Záujemca nastaví nové silné heslo podľa svojich požiadaviek a v zmysle bezpečnostnej politiky. Pre zvýšenie bezpečnosti by malo byť heslo jedinečné, bezpečné a komplexné (neodporúča sa použiť heslo odvodené od mena, dátum narodenia, telefónu a pod.). Heslo musí obsahovať minimálne 8 a maximálne 16 znakov, v kombinácii jedno písmeno veľké, jedno písmeno malé, jedna číslica a jeden špeciálny znak. V ideálnom prípade by číslice a špeciálne znaky nemali byť na konci hesla.
Krok 4: V prípade, že záujemca nemá aktivované dvojfaktorové overenie, nastavením nového hesla bude prihlásený do používateľského účtu s výzvou na aktiváciu dvojfaktorového overenia (viac v kapitole 3.1.2. Aktivácia dvojfaktorovej autentifikácie). V prípade, že záujemca má aktivované dvojfaktorové overenie, bude potrebné zadať vygenerovaný 6-miestny kód z autentifikátora (6 miestny kód sa zadáva súvisle bez medzier) v mobilnom zariadení záujemcu pre dokončenie procesu zmeny hesla a následné prihlásenie do používateľského účtu.

3.1.6. Úprava údajov

V prípade potreby zmeny a aktualizácie údajov uvedených v používateľskom účte záujemcu, je možné ich zmenu zrealizovať zo strany záujemcu nasledovným spôsobom:

Krok 1: Záujemca sa prihlási do svojho používateľského účtu na portáli nájomného bývania agentúry.
Krok 2: Záujemca vo svojom profile môže upraviť údaje v časti „Moje osobné údaje" a „Nastavenie používateľského účtu" a po úpravách aktualizuje údaje kliknutím na tlačidlo „Uložiť" alebo „Zmeniť".

3.1.7. Zrušenie používateľského účtu

Záujemca môže priamo cez portál nájomného bývania, ktorého súčasťou je jeho používateľský účet, svoj používateľský účet zrušiť. Zrušenie používateľského účtu je možné v profile záujemcu v „Nastavenia používateľského účtu“. Zrušením účtu bude používateľský účet záujemcu a jeho údaje evidované na portáli nájomného bývania natrvalo odstránené. Zaškrtnutím poľa „Zrušiť môj účet“ záujemca označí, že súhlasí so zrušením účtu. Záujemca rozumie, že táto akcia odstráni jeho používateľský účet a všetky jeho dáta (osobné údaje, záväzné záujmy). Zrušenie používateľského účtu je nenávratná akcia.

3.2. Zverejnenie projektu nájomného bývania

Po schválení žiadosti o zaradenie projektu do systému štátom podporovaného nájomného bývania agentúra zverejní projekt na webovom sídle a portáli nájomného bývania. Agentúra sprístupní informácie o lokalite projektu, štruktúre nájomných bytov, vybavenosti projektu a iné ďalšie údaje.

3.3. Elektronický formulár a jeho obsah

Elektronický formulár záväzného záujmu má záujemca možnosť vyplniť až po spustení registrácie záväzného záujmu na konkrétny zverejnený projekt. Formulár záväzného záujmu pracuje s podmieneným zobrazovaním – niektoré otázky sa zobrazia až po zadaní odpovede záujemcu. Formulár záväzného záujmu môže záujemca kedykoľvek uložiť ako rozpracovaný a vrátiť sa k nemu neskôr. Po zadaní všetkých údajov, záujemca bude mať možnosť kompletne vyplnený formulár skontrolovať a až následne ho odoslať. Záujemca odosiela formulár záväzného záujmu len elektronicky zo svojho používateľského účtu na portáli nájomného bývania. Elektronický formulár tvoria povinné a nepovinné polia, ktoré slúžia k registrácií záväzného záujmu záujemcu.

- Povinné polia - základné údaje o záujemcovi za účelom jeho identifikácie.
- Nepovinné polia - údaje, ktoré je možné zo strany záujemcu upravovať v zmysle ich aktuálnosti až do momentu odoslania potvrdenia záväzného záujmu, kedy bude možnosť ich zmeny uzatvorená.

Záujemca vypĺňa elektronický formulár v zmysle procesných krokov, a to nasledovne:

Krok 1: V záložke „Projekty“ sa nachádzajú údaje o projekte nájomného bývania. Automaticky sa zobrazí názov projektu a jeho adresa. Výberom projektu nájomného bývania má záujemca možnosť výberu preferovanej izbovosti (podľa počtu izieb). Záujemca si nevyberá konkrétny byt ani poschodie v rámci projektu nájomného bývania. Následne zakliknutím na „Registrovať záväzný záujem“ prejde záujemca k vyplneniu elektronického formuláru.

Krok 2: V tomto kroku záujemca vyplní identifikačné a kontaktné údaje vrátane adresy trvalého, prechodného alebo iného pobytu na území SR.

Krok 3: V tomto kroku záujemca uvedie všetky typy príjmov za posledné spracované zdaňovacie obdobie alebo za predchádzajúci kalendárny rok. Záujemca vyberá iba typ príjmu, suma príjmu sa

nezadáva. Ak poberal záujemca v sledovanom období viac ako jeden príjem, zaklikne tlačidlo „Pridať ďalší príjem".

Krok 4: Záujemca označí, či vlastní byt alebo rodinný dom v okrese, v ktorom sa nachádza projekt nájomného bývania, pre ktorý záujemca registruje záväzný záujem. V prípade kladnej odpovede zadá záujemca údaje o danej nehnuteľnosti (číslo listu vlastníctva a katastrálne územie, kde sa nehnuteľnosť nachádza).

Krok 5: Záujemca si vyberie jednu *kategóriu nájomcu*, ktorú preferuje (viac v Prílohe č.3):

- kategóriu iných záujemcov (verejnosť)
- preferovanú kategóriu zamestnancov zmluvného zamestnávateľa (v prípade, že sa zamestnávateľ nenachádza vo výberovom okne, nemá uzatvorenú dohodu s prenajímateľom a investičným partnerom)
- preferovanú kategóriu znevýhodnených občanov (výber skupiny znevýhodnených občanov, ktorý je uvedený v rolovacom okne).

Krok 6: V tomto kroku záujemca uvedie ďalšie dospelé osoby a/alebo nezaopatrené deti, ktoré budú tvoriť spoločnú domácnosť so záujemcom. Podľa počtu osôb sa zobrazia jednotlivé sekcie, v ktorých je záujemca povinný zadať údaje o každom členovi domácnosti.

Krok 7: Čestné vyhlásenia sú nevyhnutnou súčasťou registrácie záväzného záujmu. Záujemca je zodpovedný za správnosť a aktuálnosť uvedených údajov, čo potvrdí i elektronickým čestným vyhlásením.

Krok 8: V tomto kroku sa zobrazí záujemcovi rekapitulácia registrácie záväzného záujmu. Pred jeho odoslaním sa záujemcovi odporúča skontrolovať všetky zadané údaje. V častiach registrácie má záujemca možnosť vrátiť sa späť kliknutím na tlačidlo „Zmeniť" a zadané údaje podľa potreby upraviť. Následne záujemca potvrdí tlačidlom „Uložiť" a zobrazí sa hlásenie „Registrácia bola uložená". Za účelom získania časovej známky je nevyhnutný krok „Odoslať formulár". V momente odoslania elektronického formuláru záujemcom je vygenerovaná časová známka.

3.4. Registrácia záväzného záujmu

Po zverejnení projektu agentúra na svojom webovom sídle a na portáli nájomného bývania oznámi termín spustenia registrácie záväzného záujmu. Po spustení registrácie záväzného záujmu bude záujemca môcť na projekt priamo reagovať formou elektronického formuláru registrácie záväzného záujmu o nájomné byty, ktoré budú obsahom schváleného projektu nájomného bývania.

Záujemca môže registrovať svoj záväzný záujem len k jednému projektu, vo vzťahu viazanému na izbovosť bytu. Znamená to, že v informačnom systéme agentúry pri registrácií záväzného záujmu má záujemca možnosť zvoliť len byt viazaný na izbovosť, nie vybrať si konkrétny byt. Uvedený údaj, t. j. izbovosť, má možnosť záujemca meniť až do momentu potvrdenia záväzného záujmu.

Ak v čase vytvorenia používateľského účtu záujemcu nebola spustená registrácia záväzného záujmu k preferovanému projektu, záujemca sa nachádza v stave bez aktívnej registrácie záväzného záujmu.

Agentúra na portáli nájomného bývania zverejní dátum možnosti registrácie záväzného záujmu v záložke „Projekty“. Záujemca bude o možnosti registrácie záväzného záujmu notifikovaný e-mailom, čím má možnosť promptne zareagovať a registrovať svoj záväzný záujem včas. Registráciou záväzného záujmu na konkrétny projekt informačný systém vygeneruje záujemcovi časovú známku.

Pri registrácii záväzného záujmu postupuje záujemca nasledovne:

Krok 1: V záložke „Projekty“ si záujemca vyberie svoj preferovaný projekt, zvolí preferovanú izbovosť a kliknutím na položku „Registrovať záväzný záujem“ bude presmerovaný na základné informácie k registrácii „Informácie pred vyplnením registrácie záväzného záujmu“.
Krok 2: Po prečítaní týchto informácií môže záujemca prejsť k vyplneniu registrácie záväzného záujmu prostredníctvom elektronického formuláru.

Záujemca môže mať viac ako jednu rozpracovanú alebo úplne vyplnenú registráciu záväzného záujmu, ale odoslať registráciu záväzného záujmu za účelom získania časovej známky môže iba jednu.

3.4.1. Vznik časovej známky

Časová známka na konkrétny projekt je vygenerovaná informačným systémom v momente odoslania registrácie záväzného záujmu. Časová známka registrovaného záväzného záujmu na konkrétny projekt sa zobrazí v používateľskom účte v pravej hornej časti „Moje záväzné záujmy“, v sekcii „Aktívne záväzné záujmy“ v detaile daného záujmu. Časová známka je jedinečným identifikátorom záväzného záujmu záujemcu vo vzťahu k jeho registrácii a poradiu záväzného záujmu viazaného na konkrétny projekt. Ide o časový moment, ktorý je vyjadrený kalendárnym rokom, kalendárnym mesiacom, dňom kalendárneho mesiaca, hodinou, minútou a sekundou úspešnej registrácie záujemcu.

3.4.2. Zrušenie registrácie záväzného záujmu – strata časovej známky

Záujemca môže zrušiť registráciu záväzného záujmu prostredníctvom tlačidla „Zrušenie registrácie záväzného záujmu“ v záložke „Moje záväzné záujmy“, v sekcii „Aktívne záväzné záujmy“ v detaile registrovaného záujmu. Zrušením registrácie záväzného záujmu stráca záujemca časovú známku a akúkoľvek väzbu ku konkrétnemu projektu nájomného bývania. Záujemca má po zrušení registrácie záväzného záujmu možnosť opätovne registrovať záväzný záujem na projekt nájomného bývania.

Záujemca nemusí zrušiť už registrovaný záväzný záujem v prípade, že má záujem o vykonanie zmien ako napríklad zmena výberu preferencie izbovosti, aktualizácia členov domácnosti, typu príjmov a pod.. Aktualizácia, resp. zmena údajov je možná v procesnom kroku potvrdenia záväzného záujmu (viac v kapitole 3.5. Potvrdenie záväzného záujmu).

3.5. Potvrdenie záväzného záujmu

Potvrdenie záväzného záujmu je finálnym krokom zo strany záujemcu voči agentúre, bez ktorého nie je možné vstúpiť do procesu overenia kritérií na získanie postavenia nájomcu.

Záujemca potvrdí záväzný záujem prostredníctvom tlačidla „Potvrdenie záväzného záujmu“ v záložke „Moje záväzné záujmy“, v sekcii „Aktívne záväzné záujmy“ v detaile registrovaného záväzného záujmu.

Tlačidlo „Potvrdenie záväzného záujmu“ bude pre záujemcu prístupné iba v lehote určenej agentúrou. Harmonogram potvrdení záväzného záujmu k jednotlivým projektom bude zverejnený na webovom sídle Agentúry v časti „Projekty“.

K potvrdeniu záväzného záujmu bude záujemca vyzvaný prostredníctvom notifikačného e-mailu. Ak si záujemca vytvorí registráciu záväzného záujmu v čase, keď už plynie lehota potvrdenia záväzného záujmu, notifikačný e-mail informačný systém nezasiela. V takom prípade môže svoj záväzný záujem potvrdiť bezprostredne po vyplnení formulára registrácie záväzného záujmu.

Pred potvrdením záväzného záujmu môže záujemca aktualizovať všetky informácie uvedené vo formulári registrovaného záväzného záujmu, okrem zvoleného projektu. Záujemca môže mať na portáli iba jeden potvrdený záväzný záujem. Po kontrole a aktualizácii údajov, záujemca nahrá do formulára povinné prílohy k príjmom všetkých členov domácnosti, ktoré uviedol vo formulári. Presné pokyny k prílohám príjmov sú pre záujemcu zverejnené na webovom sídle agentúry. Následne záujemca potvrdí záväzný záujem prostredníctvom tlačidla „Potvrdiť záväzný záujem“. Po potvrdení záväzného záujmu bude prístup k daným údajom informačným systémom uzatvorený a nemeniteľný.

3.5.1. Zrušenie potvrdenia záväzného záujmu – strata časovej známky

Záujemca má možnosť zrušiť potvrdenie záväzného záujmu, a to prostredníctvom tlačidla „Zrušenie potvrdenia záväzného záujmu“ v záložke „Moje záväzné záujmy“, v sekcii „Aktívne záväzné záujmy“ v detaile potvrdeného záväzného záujmu. Zrušenie potvrdenia záväzného záujmu má za následok zrušenie akejkoľvek väzby ku konkrétnemu projektu nájomného bývania. Agentúra je povinná akceptovať zrušenie potvrdenia záväzného záujmu v informačnom systéme do piatich pracovných dní, čím bude potvrdený záväzný záujem zrušený. Záujemca má možnosť registrovať nový záväzný záujem na projekt až po akceptácii zrušenia potvrdeného záväzného záujmu agentúrou. Zrušením potvrdenia záväzného záujmu záujemca stráca časovú známku.

4. Overenie splnenia kritérií na získanie postavenia nájomcu

Po potvrdení záväzného záujmu sú údaje záujemcu spracované agentúrou v zmysle interných procesov. Spracovanie zahŕňa aj verifikáciu údajov prostredníctvom informačných systémov príslušných subjektov verejnej správy a overenie splnenia zákonom a nariadením ustanovených kritérií. Záujemca obdrží notifikačný e-mail o doručení výsledku overenia do svojho používateľského účtu.

V používateľskom účte záujemcu v záložke „Moje záväzné záujmy“, v sekcii „Aktívne záväzné záujmy“ v detaile potvrdeného záväzného záujmu sa záujemcovi zobrazí jedno z nasledujúcich potvrdení:

- potvrdenie o nesplnení kritérií - týmto krokom sa uzatvorí proces záväzného záujmu záujemcu s výsledkom nesplnenie kritérií na získanie postavenia nájomcu
- potvrdenie o splnení kritérií

4.1. 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
- uplatnenie pravidla straty poradia z dôvodu vysokého záujmu o trojizbové a štvorizbové nájomné byty v danom projekte
- overenie základných diskvalifikačných kritérií
- overenie ďalších kritérií – príjmové limity domácnosti záujemcu.

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

Strata poradia znamená dočasné uprednostnenie iných záujemcov podľa poradia v registri záujemcov v rámci jednej lehoty potvrdenia záväzného záujmu 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. 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 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.

4.1.2. Pravidlo straty poradia z dôvodu vysokého záujmu o trojizbové a štvorizbové nájomné byty

Agentúra môže na základe vysokého záujmu o trojizbové 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 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 nájomné byty voči takto znevýhodneným záujemcom sa zverejňuje na webovom sídle agentúry pred jej uplatňovaním.

4.1.3. Overenie základných diskvalifikačných kritérií

Základné vyraďovacie 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 informácií získaných agentúrou z informačných systémov príslušných subjektov verejnej správy. Štátom podporované nájomné bývanie je určené pre každého, kto spĺňa kritériá ustanovené zákonom a nariadením (viac v Prílohe č. 4 - Kritériá overenia – prehľad overovaných údajov záujemcu).

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 v tomto bode vyššie, proces overenia sa uzatvára a agentúra odošle záujemcovi potvrdenie o nesplnení 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.

4.1.4.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 nesplnení 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 u) 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 t) nariadenia za kalendárny rok predchádzajúci dňu určenému agentúrou na svojom webovom sídle, a to ako podiel týchto príjmov a čísla 12. Pri príjmoch podľa odseku 2 písm. v) sa postupuje podľa toho bodu primerane v závislosti od druhu príjmu.

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, 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) 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.

4.2. Prideľovanie nájomného bytu

Záujemca registruje a potvrdzuje záväzný záujem o nájomný byt v projekte. Agentúra prenajímateľovi sprístupní zoznam záujemcov, ktorí splnili kritériá. Prideľovanie nájomného bytu záujemcovi je v kompetencii prenajímateľa. Prenajímateľ rozhoduje o určení konkrétneho nájomného bytu záujemcovi zo zoznamu záujemcov, ktorí splnili kritériá. Pri výbere nájomného bytu prenajímateľ postupuje na základe agentúrou určeného poradia záujemcov. Prenajímateľ je povinný rešpektovať poradie záujemcov stanovené agentúrou a dodržať maximálnu výšku nájomného vzhľadom na kritérium minimálneho príjmu domácnosti záujemcu. Prenajímateľ kontaktuje záujemcov na základe poradia za účelom dohodnutia si termínu obhliadky voľných bytov v zmysle maximálnej výšky nájomného. Tento proces sa opakuje až do naplnenia kapacity nájomných bytov v danom projekte nájomného bývania.

Agentúra pri zostavovaní poradia vo vzťahu ku kapacite konkrétneho projektu prihliada na preferované kategórie nájomcu a pravidlá pre dočasné znevýhodnenie záujemcov v zmysle zákona a nariadenia.

Zoznam konkrétnych nájomných bytov v projekte nájomného bývania pre preferovanú kategóriu znevýhodnených občanov bude určený prenajímateľom, a to v rozsahu aspoň 10 % nájomných bytov v každej izbovosti v danom projekte.

V prípade, ak sa jedná o záujemcov, ktorí splnili kritériá a ktorí sú súčasne zamestnancami z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora alebo zamestnancami z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov, nie je agentúra povinná pri vytváraní poradia prihliadať na poradie získané na základe časovej známky. Poradie sa vytvára výlučne podľa požiadaviek zmluvného zamestnávateľa zamestnanca z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora alebo z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov.

4.3. Postup procesu k uzavretiu nájomnej zmluvy

Krok 1: Po splnení kritérií na získanie postavenia nájomcu, bude záujemcovi zaslaný notifikačný e-mail o uložení potvrdenia o splnení kritérií v používateľskom účte záujemcu.
Krok 2: Agentúra sprístupní zoznam záujemcov prenajímateľovi, ktorí splnili kritériá na získanie postavenia nájomcu.
Krok 3: Prenajímateľ následne zabezpečí so záujemcami zo zoznamu obhliadku nájomného bytu podľa počtu voľných bytov. V tomto kroku môžu nastať dve situácie:

- záujemca uzatvorí nájomnú zmluvu s prenajímateľom a stáva sa nájomcom – odovzdaním nájomného bytu záujemcovi, resp. nájomcovi
- záujemca zamietne uzatvoriť nájomnú zmluvu a prenajímateľ mu neodovzdá nájomný byt. V prípade zamietnutia sa proces potvrdeného záväzného záujmu ukončí a záujemca stráca časovú známku.

Krok 4: Prenajímateľ následne informuje a zasiela agentúre potvrdenie o prevzatí nájomného bytu (uzavretie nájomnej zmluvy) alebo potvrdenie o zamietnutí záväzného záujmu, a to pre každého záujemcu zvlášť.

5. Komunikácia

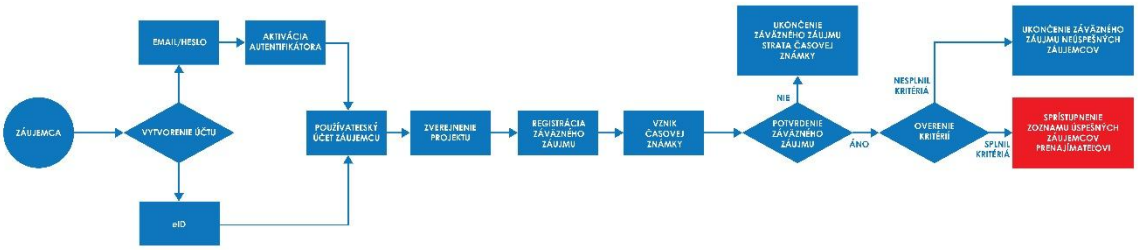
Agentúra komunikuje so záujemcom elektronicky, prostredníctvom informačného systému agentúry alebo e-mailom. Záujemca realizuje svoj záväzný záujem výlučne formou elektronického formuláru záväzného záujmu a prostredníctvom svojho používateľského účtu na portáli nájomného bývania. Písomná komunikácia 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.

6. Používateľská podpora

V prípade technických nefunkčností informačného systému agentúry a/alebo vecných nejasností môže záujemca so žiadosťou o riešenie problému kontaktovať agentúru prostredníctvom e-mailu podpora@najomnebyvanie.gov.sk.

7. Zoznam príloh

Príloha č. 1: Procesný diagram – Proces záujemcu



Príloha č. 2: Obsah údajov – Elektronický formulár záväzného záujmu

P.č.	Názov údaju	Poznámka
1	Identifikačné údaje záujemcu	Meno, priezvisko, rodné číslo, dátum narodenia záujemcu
2	Korešpondenčné údaje záujemcu	E-mail, adresa – trvalý pobyt, korešpondenčná adresa
3	Informácie o domácnosti záujemcu	Záujemca uvedie počet členov domácnosti (dospelí členovia a deti)
4	Údaje o preferovanom okrese	Záujemca uvedie preferovaný okres, v ktorom by chcel registrovať a potvrdiť záväzný záujem vo vzťahu k projektu
5	Informácie – výber bytu podľa izbovosti	Záujemca registruje záväzný záujem len na konkrétny projekt a preferovanú izbovosť bytu, nie na konkrétny byt.
6	Informácie o členoch domácnosti	Meno, priezvisko, e-mail, status, adresa trvalého pobytu, korešpondenčná adresa
7	Informácie o príjmoch domácnosti	Záujemca uvedie údaje o príjmoch celej domácnosti záujemcu
8	Informácie o vlastníctve nehnuteľnosti	Záujemca, uvedie, či je alebo nie je výlučným vlastníkom, väčšinovým vlastníkom alebo vlastníkom v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov rodinného domu alebo bytu v okrese záujmu
9	Informácie o kategórii záujemcu	Záujemca má možnosť vybrať si kategóriu, ktorá ho najlepšie definuje v danom projekte (verejnosť, zamestnanec – ak je preferovaným zamestnancom zmluvného zamestnávateľa, znevýhodnený záujemca (viac v prílohe č. 3)
10	Informácie - výber projektu	Záujemca si vyberie z ponuky projektov zverejnených na portáli nájomného bývania preferovaný projekt a zvolí preferovanú izbovosť.
11	Čestné vyhlásenia, Súhlas	Súhlas so spracovaním osobných údajov. Čestne vyhlasujem, že všetky osobné údaje, ktoré som uviedol/a v potvrdenom záväznom záujme sú presné, úplné aktuálne a pravdivé. Zároveň vyhlasujem, že som si vedomý/á zákonného procesu prideľovania nájomných bytov a tiež následkov v prípade uvedenia nepravdivých alebo neúplných údajov, vrátane možnosti vyradenia môjho potvrdeného záväzného záujmu z poradia na získanie postavenia nájomcu a uzatvorenie nájomnej zmluvy. Čestne vyhlasujem, že budem bezodkladne informovať Agentúru štátom podporovaného nájomného bývania o každej zmene osobných údajov uvedených v mojom potvrdenom záväznom záujme, elektronicky - emailom na adrese: overenie@najomnebyvanie.gov.sk. Čestne vyhlasujem, že som si vedomý/á, že poskytnutie nepresných, neúplných, neaktuálnych a nepravdivých osobných údajov pri potvrdení záväzného záujmu bude mať za následok vyradenie môjho záväzného záujmu z poradia na získanie postavenia nájomcu a uzatvorenie nájomnej zmluvy/na získanie nájomného bytu. Čestne vyhlasujem, že som sa oboznámil/a so všetkými pravidlami týkajúcimi sa zákonného procesu prideľovania nájomných bytov záujemcom ako sú definované v zákone č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov a v nariadení vlády

		č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania. Čestne vyhlasujem, že som si vedomý/á skutočnosti, že Agentúra v zmysle § 18a zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov spracúva osobné údaje každej osoby, ktorá bude so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť záujemcu, a to na účely zisťovania, overenia a kontroly totožnosti týchto osôb a na účely overenia splnenia kritérií na získanie postavenia nájomcu záujemcom v súlade so všetkými pravidlami týkajúcimi sa zákonného procesu prideľovania nájomných bytov. Čestne vyhlasujem, že som si vedomý/á skutočnosti, že Agentúra v zmysle § 18a zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov spracúva údaje o príjmoch každej osoby v rozsahu podľa nariadenia vlády, ktorá bude so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť záujemcu, a to na účely zisťovania, overenia a kontroly totožnosti týchto osôb a na účely overenia splnenia kritérií na získanie postavenia nájomcu záujemcom v súlade so všetkými pravidlami týkajúcimi sa zákonného procesu prideľovania nájomných bytov. Čestne vyhlasujem, že som si vedomý/á, že po potvrdení záväzného záujmu Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania začne proces overenia záujemcu a každej osoby, ktorá bude so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť záujemcu, za účelom splnenia kritérií na získanie postavenia nájomcu podľa zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov, najmä v zmysle § 7 a § 2, písm. h) tohto zákona. Čestne vyhlasujem, že som si vedomý/á, že po potvrdení záväzného záujmu Agentúra štátom podporovaného nájomného bývania začne proces overovania záujemcu a každej osoby, ktorá bude so záujemcom tvoriť spoločnú domácnosť záujemcu, za účelom splnenia ďalších kritérií, ktoré musia všetky osoby tvoriace domácnosť záujemcu spĺňať na získanie postavenia nájomcu podľa nariadenia vlády č. 327/2022 Z. z. o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania.

Príloha č. 3: Kategória nájomného bytu vo vzťahu k záujemcovi/nájomcovi

P.č.	Kategória nájomného bytu	Záujemca vo vzťahu ku kategórií nájomného bytu
1	Nájomné byty preferovanej kategórie znevýhodnených občanov v súlade s § 3 ods. 1 písm. a) nariadenia	Táto kategória sa vzťahuje k záujemcom so statusom: • 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 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 povolanie 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 • 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 • fyzické osoby, ktoré dovŕšili vek aspoň 60 rokov
2	Nájomné byty preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora v súlade s § 3 ods. 1 písm. b) bod 1. nariadenia, ktorých zamestnávateľ je zverejnený na webovom sídle agentúry.	Táto kategória sa vzťahuje k záujemcom so statusom: • zamestnanci v štátnozamestnaneckom pomere k štátu • zamestnanci v služobnom pomere • zamestnanci pri výkone práce vo verejnom záujme • zamestnanci Najvyššieho kontrolného úradu Slovenskej republiky • príslušníci Policajného zboru • príslušníci Slovenskej informačnej služby • príslušníci Národného bezpečnostného úradu • príslušníci Zboru väzenskej a justičnej stráže • príslušníci Železničnej polície • príslušníci Hasičského a záchranného zboru • príslušníci Horskej záchrannej služby • profesionálni vojaci • osoby, ktoré sú v pracovnom pomere u zamestnávateľa, ktorý je subjektom verejnej správy

		Všetci zamestnávatelia musia byť zároveň zverejnení na webovom sídle agentúry.
	Nájomné byty preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov v súlade s § 3 ods. 1 písm. b) bod 2. nariadenia, ktorých zamestnávateľ je zverejnený na webovom sídle agentúry.	Táto kategória sa vzťahuje k záujemcom so statusom: • zamestnancami iných zamestnávateľov, ktorí nie sú zamestnávateľmi preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora a ktorí sú zverejnení na webovom sídle agentúry.
3	Nájomné byty pre tzv. iných záujemcov (verejnosť) v súlade s § 3 ods. 1 písm. c) nariadenia.	Táto kategória sa vzťahuje k záujemcom so statusom: • iní záujemcovia, ktorí spĺňajú kritériá pre postavenie nájomcov určené zákonom a nariadením v zostávajúcom rozsahu bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania.

Príloha č. 4: Kritériá overenia – prehľad overovaných údajov záujemcu

P.Č.	OVEROVANÉ KRITÉRIUM na získanie postavenia nájomcu ŠPNB	Podmienka splnenia kritéria
1.	**§ 7 ods.1 písm. a) zákona** – *„Záujemca nie je vedený v zozname daňových dlžníkov podľa osobitného predpisu“.*	Záujemca nie je evidovaný ako dlžník. v zozname **daňových a colných dlžníkov**.
2.	**§ 7 ods.1 písm. b) zákona** – *„Záujemca nemá evidované nedoplatky na poistnom na sociálne poistenie podľa osobitného predpisu“.*	Záujemca nemá evidované **nedoplatky na sociálnom poistení.**
3.	**§ 7 ods.1 písm. c) zákona** – *„Zdravotná poisťovňa neeviduje voči záujemcovi pohľadávky na poistnom, pohľadávky na preddavkoch na poistné alebo príslušenstvo týchto pohľadávok, ktoré vznikli podľa osobitného predpisu[11]) a sú po lehote splatnosti“.*	Voči záujemcovi nie sú vedené pohľadávky na **poistnom, na preddavkoch na poistné** alebo ich príslušenstve.
4.	**§ 7 ods.1 písm. d) zákona** – *„Záujemca nie je dlžníkom evidovaným v centrálnom registri exekúcií podľa osobitného predpisu.“*	Záujemca nie je evidovaným dlžníkom v **zozname Centrálneho registra exekúcií**.
5.	**§ 2 písm. h) zákona** – *„Nájomca je plnoletá fyzická osoba s trvalým, prechodným alebo iným pobytom podľa osobitného predpisu na území Slovenskej republiky spĺňajúca súčasne ďalšie kritériá ustanovené týmto zákonom a nariadením vlády a ktorá uzatvorila s prenajímateľom nájomnú zmluvu podľa tohto zákona.“*	**Overenie identity záujemcu** – budúceho možného nájomcu.

6.	*§ 3 ods. 1 písm. a) nariadenia* *„preferovaná kategória znevýhodnených občanov“*	Záujemca patrí do jednej z podkategórií znevýhodnených občanov: • 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 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 povolanie 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 • 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 • fyzické osoby, ktoré dovŕšili vek aspoň 60 rokov

7.	§ 3 ods.1 písm. b) nariadenia *„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“*	Preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora: • zamestnancami v štátnozamestnaneckom pomere k štátu • v služobnom pomere • pri výkone práce vo verejnom záujme, • 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 • profesionálnymi vojakmi • osobami, ktoré sú v pracovnom pomere u zamestnávateľa, ktorý je subjektom verejnej správy a zároveň ktorých zamestnávateľ je zverejnený na webovom sídle agentúry na základe predchádzajúcej dohody s investičným partnerom a prenajímateľom
8.	§ 3 ods.1 písm. c) nariadenia *„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“*	Preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov: • 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
9.	§ 3 ods. 4 nariadenia *„Záujemca stráca poradie, ak je dočasne znevýhodneným záujemcom. V prípade miest Bratislava a Košice sa okresom Bratislava a Košice rozumie územie všetkých mestských*	Nie je výlučným, väčšinovým vlastníkom alebo vlastníkom v bezpodielovom spoluvlastníctve nehnuteľnosti.

	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 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.“	