ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2022

Vyhlásené: 11. 10. 2022 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

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) pravidlá prideľovania bytov záujemcom,

c) pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného.

§ 2
Ďalšie kritériá, ktoré musí spĺňať záujemca, na získanie postavenia nájomcu

(1) Ďalšie kritéria, ktoré musí spĺňať záujemca, na získanie postavenia nájomcu sú tieto:

a) minimálny príjem záujemcu musí byť vyšší ako maximálna výška nájomného na byt, o ktorý záujemca žiada, bez úhrad za energie a služby obvykle dodávané nájomcom v súvislosti s užívaním bytov v bytovom dome (ďalej len „plnenia poskytované s užívaním bytu“) a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu ustanoveného vládou podľa § 9 ods. 1 a 2 zákona v čase posúdenia splnenia kritérií záujemcom na získanie postavenia nájomcu v súlade so zákonom, pričom 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 byte v rámci štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „člen domácnosti“) dosiahnutých za šesť kalendárnych mesiacov predchádzajúcich dátumu uzatvorenia nájomnej zmluvy, a 12 kalendárnych mesiacov predchádzajúcich dátumu uzatvorenia nájomnej zmluvy, ak ktorýkoľvek člen domácnosti dosiahol príjmy podľa odseku 2 písm. b) a c); priemerný čistý mesačný príjem člena domácnosti sa vypočíta ako podiel posudzovaných príjmov podľa odseku 2 a príslušného počtu mesiacov, za ktoré tento príjem patril, a

2. životné minimum domácnosti záujemcu je súčet súm životného minima[1]) členov domácnosti za kalendárny mesiac predchádzajúci dátumu uzatvorenia nájomnej zmluvy a

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

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

a) príjem zo závislej činnosti podľa osobitného predpisu[2]) po odpočítaní súm poistného na sociálne poistenie, príspevku na doplnkové dôchodkové sporenie, preddavku poistného na zdravotné poistenie a preddavku na daň z príjmov fyzických osôb, vypočítaných podľa podmienok a sadzieb platných pre zamestnanca v mesiaci, v ktorom sa tento príjem zisťuje,

b) príjem z podnikania, z inej samostatnej zárobkovej činnosti, z prenájmu a z použitia diela a umeleckého výkonu fyzických osôb podľa osobitného predpisu[3]) po odpočítaní

1. poistného na povinné zdravotné poistenie,
2. poistného na nemocenské poistenie, poistného na starobné poistenie a povinných príspevkov na starobné dôchodkové sporenie, poistného na invalidné poistenie, poistného na poistenie v nezamestnanosti a poistného do rezervného fondu solidarity,
3. preddavku na daň alebo dane z príjmov fyzických osôb vypočítaného na základe daňového priznania za predchádzajúci kalendárny rok,
4. ďalších výdavkov vynaložených na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie príjmov fyzických osôb podľa osobitného predpisu,[4])

c) 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,

d) dávka nemocenského poistenia podľa osobitného predpisu,[5])

e) dávka úrazového poistenia – úrazový príplatok, úrazová renta a pozostalostná úrazová renta,[5])

f) dávka dôchodkového poistenia podľa osobitného predpisu,[5])

g) výsluhový príspevok, výsluhový dôchodok, invalidný výsluhový dôchodok, vdovský výsluhový dôchodok, vdovecký výsluhový dôchodok, sirotský výsluhový dôchodok,[6])

h) dávka v nezamestnanosti,[7])

i) dávka garančného poistenia,[5])

j) starobný dôchodok a predčasný starobný dôchodok zo starobného dôchodkového sporenia[8])

---

[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 zákona č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

[4]) Zákon 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.

[6]) 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.

okrem dôchodku vyplácaného formou Programového výberu,[9])

k) osobitný príspevok baníkom a kompenzačný príspevok baníkom,[10])

l) peňažný príspevok na opatrovanie,[11])

m) peňažný príspevok na osobnú asistenciu,[12])

n) príjem prijatý v rámci vyživovacej povinnosti detí,

o) rodičovský príspevok,[13])

p) prídavok na dieťa,[14])

q) doktorandské štipendium,[15])

r) osobitný príspevok a znížený osobitný príspevok podľa osobitného predpisu,[16])

s) obdobné príjmy zo zahraničia.

Pravidlá prideľovania 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 v súlade so zákonom pre postavenie nájomcu a zachovávať túto štruktúru nájomcov v rámci Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „agentúra“) 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 skončila ústavná starostlivosť v domove sociálnych služieb pre deti, fyzické osoby, ktorým skončilo poskytovanie sociálnej služby v zariadení sociálnych služieb s celoročnou pobytovou formou, alebo fyzické osoby, ktorým zanikla pestúnska starostlivosť, náhradná osobná starostlivosť alebo osobná starostlivosť poručníka[18]) v rozsahu aspoň 10 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania (ďalej len „preferovaná kategória znevýhodnených občanov“),

b) fyzické osoby, ktoré sú

---

[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.

[12]) Zákon č. 447/2008 Z. z. 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.

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

[18]) § 6 ods. 4 písm. b) zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov.

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 vojakmi[26]) a osobami, ktoré sú v pracovnom pomere u zamestnávateľa, ktorý je subjektom verejnej správy[27]) a zároveň ktorých zamestnávateľ je zverejnený na webovom sídle agentúry na základe predchádzajúcej dohody s investičným partnerom (ďalej len „preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora“) 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 (ďalej len „preferovaná kategória zamestnancov iných zamestnávateľov“)

v rozsahu maximálne 40 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania s prednostným právom preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora na 20 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania, ktoré musí byť uplatnené zamestnancami preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora najneskôr do jedného mesiaca od momentu zverejnenia ponuky bytu na uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy v registri prenajímateľov bytov štátom podporovaného nájomného bývania (ďalej len „register prenajímateľov“), a to uzatvorením zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy týmito zamestnancami preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora, avšak preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora celkovo v rozsahu maximálne 35 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania a

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

(2) Ak toto nariadenie neustanovuje inak, záujemca uzatvára zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu v rámci každej z kategórií uvedených v odseku 1 podľa poradia, v ktorom záujemca záväzným spôsobom prejavil záujem o uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy v registri prenajímateľov. Za rozhodný moment prejavenia záujmu záujemcu sa považuje časový moment úspešnej registrácie záväzného záujmu záujemcu v registri prenajímateľov, ktorý bude vyjadrený rokom, dňom kalendárneho mesiaca, hodinou, minutou

---

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 sekundou úspešnej registrácie záujemcu v registri prenajímateľov (ďalej len „poradie“). Poradie zaznamenáva a eviduje agentúra v registri prenajímateľov. Postup pri záväznej registrácii záujemcov v registri prenajímateľov o uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy určuje agentúra, ktorá ho zverejňuje na svojom webovom sídle vrátane každej jeho zmeny. Ak ide o uzatváranie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy so záujemcom, ktorý splnil kritériá ustanovené v zákone a v súlade so zákonom 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 zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu podľa poradia, ale výlučne podľa dohody zamestnávateľov pri zamestnancoch preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora alebo výlučne podľa požiadaviek zamestnávateľa zamestnanca z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov.

(3) Záujemca stráca poradie, ak je výlučným vlastníkom, väčšinovým vlastníkom alebo vlastníkom v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov nehnuteľnosti určenej na trvalé bývanie v okrese, v ktorom sa nachádza byt, vo vzťahu ku ktorému záujemca záväzne prejavil záujem o uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo 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 zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy namiesto dočasne znevýhodneného záujemcu vzniká v poradí podľa registra prenajímateľov, ktorí záväzným spôsobom prejavili záujem o uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy, ďalšiemu nasledujúcemu záujemcovi. Strata poradia pretrváva, pokým sú v poradí podľa registra prenajímateľov za dočasne znevýhodneným záujemcom takí záujemcovia, ktorí nie sú dočasne znevýhodnenými záujemcami.

(4) Agentúra môže na základe vysokého záujmu o trojizbové byty alebo štvorizbové byty v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania dočasne uplatňovať po dobu 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 je rovný alebo vyšší ako šesťnásobok životného minima domácnosti záujemcu vypočítaný podľa § 2 ods. 1 písm. a) druhého bodu najviac. Strata poradia sa uplatní podľa odseku 3; strata poradia sa neuplatní, ak záujemca uzatvoril s prenajímateľom zmluvu o budúcej nájomnej zmluve. Uplatňovanie straty poradia podľa predchádzajúcej vety voči takto znevýhodneným záujemcom sa zverejňuje na webovom sídle agentúry pred jej uplatňovaním.

(5) Postavenie nájomcu získa len jeden člen domácnosti, ktorej príjem je posudzovaný podľa § 2.

§ 4

Ak záujemcovia, ktorí splnili kritériá ustanovené v zákone a v súlade so zákonom pre postavenie nájomcu neuzatvoria s prenajímateľom zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu na byty v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania podľa preferencií uvedených v § 3, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu takto:

a) ak záujemcovia preferovanej kategórie znevýhodnených občanov neuzatvoria s prenajímateľom zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu počas lehoty nie kratšej ako jeden mesiac od momentu zverejnenia ponuky bytu na uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy v registri prenajímateľov, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu na byty prioritne určené pre záujemcov preferovanej kategórie znevýhodnených občanov, o ktoré nebol prejavený záujem, so záujemcami z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora, so záujemcami z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov alebo s inými záujemcami, avšak preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora celkovo v rozsahu maximálne 35 %

bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania,

b) ak záujemcovia z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora neuzatvoria s prenajímateľom zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu počas lehoty nie kratšej ako jeden mesiac od momentu zverejnenia ponuky bytu na uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy v registri prenajímateľov, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu na byty prioritne určené pre zamestnancov z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora, o ktoré nebol prejavený záujem, so záujemcami preferovanej kategórie znevýhodnených občanov, so záujemcami z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov alebo s inými záujemcami,

c) ak záujemcovia z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov neprejavia prenajímateľovi záujem o uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy počas lehoty nie kratšej ako jeden mesiac od momentu zverejnenia ponuky bytu na uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy v registri prenajímateľov, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu na byty prioritne určené pre záujemcov z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov, o ktoré nebol prejavený záujem, so záujemcami preferovanej kategórie znevýhodnených občanov, so záujemcami z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora alebo s inými záujemcami, avšak preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora celkovo v rozsahu maximálne 35 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania, a

d) ak záujemcovia z preferovanej kategórie iných záujemcov neprejavia prenajímateľovi záujem o uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy počas lehoty nie kratšej ako jeden mesiac od momentu zverejnenia ponuky bytu na uzatvorenie zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy v registri prenajímateľov, prenajímateľ je oprávnený uzatvoriť zmluvu o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnú zmluvu na byty prioritne určené pre iných záujemcov, o ktoré nebol prejavený záujem, so záujemcami preferovanej kategórie znevýhodnených občanov, so záujemcami z preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora alebo so záujemcami z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov, avšak preferovaná kategória zamestnancov verejného sektora celkovo v rozsahu maximálne 35 % bytov v agentúrou schválenom projekte nájomného bývania.

§ 5
Pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného

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

§ 6
Účinnosť

Toto nariadenie vlády nadobúda účinnosť 1. novembra 2022.

Eduard Heger v. r.

Príloha
k nariadeniu vlády č. 327/2022 Z. z.

Pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného

(1) Maximálna výška nájomného pre jednotlivé samosprávne kraje Slovenskej republiky a typy bytov podľa Tabuľky č. 1 (izbovosti) v eurách bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním 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 m^2 bytu pre jednotlivé samosprávne kraje Slovenskej republiky a typy bytov podľa Tabuľky č. 1 (izbovosti) v eurách bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu (ďalej len „maximálna výška nájomného na m^2 (N)“); maximálna výška nájomného na m^2 (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 bytu, podľa Tabuľky č. 1 (izbovosť),

B je priemerná výmera príslušného bytu, podľa Tabuľky č. 2 (výmera bytov v m^2)

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 bytov v m^2)

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 m^2 (N) sa upraví pripočítaním korekčného mechanizmu (K). Ak percentuálna miera rastu Indexu cien stavebných prác (I), zverejňovaného Štatistickým úradom Slovenskej republiky [sp2072rs] ročne, romr = 100, 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 m^2 (N) a tohto rozdielu zníženého o 5 percentuálnych bodov, maximálne však 10 % maximálnej výšky nájomného na m^2 (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 Indexu cien stavebných prác pre po sebe nasledujúce obdobia 1 a 2, m_1, m_2 sú hodnoty indexu priemernej nominálnej mzdy pre po sebe nasledujúce obdobia 1 a 2,

pričom táto úprava maximálnej výšky nájomného na m^2 (N) korekčným mechanizmom (K) sa uskutoční k momentu výpočtu maximálnej výšky nájomného na m^2 (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 m^2 (N).

(3) Určenie maximálnej výšky nájomného na m^2 (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 číslic, ktoré nasledujú po nej tak, že

a) zaokrúhľovaná číslica, po ktorej nasleduje číslica menšia ako päť, zostáva bez zmeny,

b) zaokrúhľovaná číslica, po ktorej nasleduje číslica päť alebo číslica väčšia ako päť, sa zväčšuje o jednu.

(4) Maximálna výška nájomného na m^2 (N) po úprave o korekčný mechanizmus (K) v prípade, ak sa aplikuje, sa uplatňuje pre konkrétny 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 m^2 (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 m^2 (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 m^2 (N) a uplatnenia úpravy o korekčný mechanizmus (K) sa napríklad v prípade dvojizbového bytu v Košickom samosprávnom kraji vo výmere 50 m^2 podlahovej plochy 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 m^2 (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 m^2 (N) určená na základe údajov zverejnených Štatistickým úradom Slovenskej republiky za predchádzajúci kalendárny rok 2021 takto:

$$N = \frac{1140 \, x \, 0{,}35 \, x \, 1}{48} \text{ eur/m}^2$$

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

Pri úprave maximálnej výšky nájomného na m^2 (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 [sp2072rs], romr = 100 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 m^2 (N) na rok 2022 je 8,31 eur/m^2.

Maximálna výška nájomného na m^2 (N) sa zvýši k 1. marcu 2023 o mieru inflácie dosiahnutú v roku 2022.

Vydavateľ Zbierky zákonov Slovenskej republiky, správca obsahu a prevádzkovateľ právneho a informačného portálu Slov-Lex dostupného na webovom sídle www.slov-lex.sk je
Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky, Račianska 71, 813 11 Bratislava,
tel.: +421 2 888 91 864, +421 2 888 91 865, e-mail: helpdesk@slov-lex.sk.