ZBIERKA ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2024

Vyhlásené: 25. 10. 2024 Vyhlásená verzia v Zbierke zákonov Slovenskej republiky

Obsah dokumentu je právne záväzný.

281

VYHLÁŠKA

Ministerstva dopravy Slovenskej republiky

z 21. októbra 2024

o regulácii cien nájmu bytov vo verejnom sektore

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky podľa § 11 ods. 1 a § 20 ods. 1 písm. c) a ods. 4 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 18/1996 Z. z. o cenách v znení neskorších predpisov ustanovuje:

§ 1

(1) Cena ročného nájmu bytu vo vlastníctve štátu,[1]) obce[2]) alebo vyššieho územného celku[3]) alebo bytu obstaraného z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátneho fondu, rozpočtu obce alebo rozpočtu vyššieho územného celku sa určuje najviac vo výške 5 % z hodnoty bytu

a) v ocenení neupravenom o položky podľa osobitného predpisu[4]) alebo

b) určenej podľa prílohy.

(2) Hodnota bytu podľa odseku 1 sa zvyšuje o priemer medziročnej miery rastu spotrebiteľských cien za obdobie posledných dvoch po sebe nasledujúcich kalendárnych rokov, zverejnenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky, ak tento priemer dosiahne viac ako 2 %. Takéto zvýšenie sa prvýkrát uplatní až v kalendárnom roku nasledujúcom po kalendárnom roku, v ktorom sa hodnota bytu podľa odseku 1 určila.

(3) Hodnota bytu podľa odseku 1 písm. a) sa znižuje o hodnotu vyvolaných investícií[5]) okrem prípojok uvedených v osobitnom predpise.[6])

(4) Hodnota bytu podľa odseku 1 písm. b) sa zvyšuje o hodnotu technického zhodnotenia.[7]) Zvýšenie hodnoty bytu sa uplatní až po dokončení technického zhodnotenia.

§ 2

Maximálna cena ročného nájmu bytu podľa § 1 nezahŕňa úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu.[8])

§ 3

Táto vyhláška sa nevzťahuje na byt

a) preukázateľne voľný vo vlastníctve štátu prenajímaný z dôvodu jeho dočasnej prebytočnosti podľa osobitného predpisu,[9])

b) vo vlastníctve obce alebo vyššieho územného celku, ktorý sa prenajíma za trhové nájomné podľa osobitných predpisov,[10])

c) s nájmom regulovaným podľa osobitných predpisov,[11])

d) bytového družstva zriadeného alebo založeného po roku 1958, ak ide o byt postavený podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci poskytnutej podľa predpisov o finančnej, úverovej a inej pomoci družstevnej bytovej výstavbe, účinných v čase ich výstavby,

e) vo vlastníctve fyzickej osoby.

§ 4

(1) Cenu nájmu bytu dohodnutú v nájomnej zmluve s nájomcom, ktorému nájomný vzťah vznikol pred účinnosťou tejto vyhlášky a trvá aj po jej účinnosti, možno oproti predchádzajúcemu kalendárnemu roku zvýšiť najviac o 20 %; ustanovenie § 1 tým nie je dotknuté.

(2) Výpočet hodnoty bytu podľa prílohy možno uplatniť do 31. decembra 2025.

§ 5

Zrušuje sa opatrenie Ministerstva financií Slovenskej republiky z 23. apríla 2008 č. 01/R/2008 o regulácii cien nájmu bytov (oznámenie č. 158/2008 Z. z.) v znení opatrenia z 25. septembra 2008 č. 02/R/2008 (oznámenie č. 372/2008 Z. z.) a opatrenia z 1. decembra 2011 č. 01/R/2011 (oznámenie č. 445/2011 Z. z.).

§ 6

Táto vyhláška nadobúda účinnosť 1. januára 2025.

Jozef Ráž v. r.

Príloha
k vyhláške č. 281/2024 Z. z.

URČENIE HODNOTY BYTU

A. Hodnota bytu, ktorý bol skolaudovaný do 31. januára 2001, sa určuje takto:

HB = PP × NOB,

kde

HB je hodnota bytu,

PP je podlahová plocha bytu v m^2, pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu[12]) a plochy lodžie, balkóna a terasy,

NOB je náklad na obstaranie 1 m^2 podlahovej plochy bytu, ktorý je uvedený podľa veľkostnej kategórie obce v tejto tabuľke:

Veľkostná kategória obce, v ktorej sa nachádza byt, ktorého hodnota sa určuje	**Náklad na obstaranie 1 m^2 podlahovej plochy bytu**
Obec s počtom obyvateľov nižším ako 10 000	1 480 eur
Obec s počtom obyvateľov 10 000 alebo vyšším	1 620 eur
Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava alebo jeho mestské časti	1 840 eur

Veľkostná kategória obce je údaj o celkovom počte obyvateľov s trvalým pobytom na území obce podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky zverejnených na jeho webovom sídle k 31. decembru roka predchádzajúcemu roku, v ktorom sa určuje hodnota bytu podľa tabuľky.

Ak prenajímateľ nemá doklad o kolaudácii bytu alebo stavby, na určenie roku výstavby bytu alebo stavby sa použije

a) rozhodnutie o pridelení súpisného čísla,

b) vyjadrenie obce o veku, v ktorom je jednoznačne označená stavba a uvedené, kedy bola podľa dostupných podkladov obce stavba daná do užívania, pričom obec uvedie z akých listín vychádzala,

c) list vlastníctva, z ktorého vyplýva dátum nadobudnutia bytu prenajímateľom,

d) zmluva o nadobudnutí bytu,

e) informácia zo znaleckého posudku vypracovaného odborne spôsobilou osobou, z ktorého je zrejmý vek bytu (rok výstavby), alebo

f) iný doklad, z ktorého jednoznačne vyplýva dátum, kedy bola predmetná stavba daná do užívania, napríklad odovzdanie stavby mestom do správy bytového podniku.

Pri stavbe dokončenej do 30. septembra 1976 je možné na určenie veku stavby použiť doklad o povolení stavby do trvalej prevádzky alebo užívania.

B. Hodnota bytu, ktorý bol skolaudovaný od 1. februára 2001, sa určuje takto:

$$HB = (OC \times \frac{Kcpi}{2}) \times PP,$$

kde

HB je hodnota bytu,

OC je obstarávacia cena v eurách za m^2, ktorá zahŕňa cenu zhotovenia stavby, cenu projektovej dokumentácie a cenu inžinierskych činností súvisiacich s prípravou a zhotovením stavby; do obstarávacej ceny bytu sa započítavajú aj náklady na vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické a plynové prípojky,

PP je podlahová plocha bytu v m^2, pričom podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu[12]) a plochy lodžie, balkóna a terasy,

Kcpi je koeficient vyjadrujúci medziročnú mieru rastu spotrebiteľských cien, ktorý vyjadruje vývoj spotrebiteľských cien medzi termínom kolaudácie bytu alebo stavby a rokom 2024; koeficient sa určí pomocou verejne publikovaných údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky zverejnených na jeho webovom sídle, pričom pri zápornej hodnote v konkrétnom roku sa nahrádza 0.

Ak prenajímateľ nemá doklad o kolaudácii bytu alebo stavby, na určenie roku výstavby bytu alebo stavby sa použije

a) rozhodnutie o pridelení súpisného čísla,

b) vyjadrenie obce o veku, v ktorom je jednoznačne označená stavba a uvedené, kedy bola podľa dostupných podkladov obce stavba daná do užívania, pričom obec uvedie z akých listín vychádzala,

c) list vlastníctva, z ktorého vyplýva dátum nadobudnutia bytu prenajímateľom,

d) zmluva o nadobudnutí bytu,

e) informácia zo znaleckého posudku vypracovaného odborne spôsobilou osobou, z ktorého je zrejmý vek bytu (rok výstavby), alebo

f) iný doklad, z ktorého jednoznačne vyplýva dátum, kedy bola predmetná stavba daná do užívania, napríklad odovzdanie stavby mestom do správy bytového podniku.

Pri stavbe dokončenej do 30. septembra 1976 je možné na určenie veku stavby použiť doklad o povolení stavby do trvalej prevádzky alebo užívania.

1) Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 258/1993 Z. z. o Železniciach Slovenskej republiky v znení neskorších predpisov.
Zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.

2) Zákon Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov.

3) Zákon č. 446/2001 Z. z. o majetku vyšších územných celkov v znení neskorších predpisov.

4) § 26 ods. 3 zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení zákona č. 198/2007 Z. z.

5) § 28 ods. 1 písm. g) opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky zo 7. decembra 2022 č. MF/14522/2022-36, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre štátne rozpočtové organizácie, štátne príspevkové organizácie a štátne účelové fondy (oznámenie č. 485/2022 Z. z.) v znení opatrenia č. MF/13953/2023-361 (oznámenie č. 502/2023 Z. z.).
§ 28 ods. 1 písm. g) opatrenia Ministerstva financií Slovenskej republiky z 12. decembra 2022 č. MF/014454/2022-36, ktorým sa ustanovujú podrobnosti o postupoch účtovania a rámcovej účtovej osnove pre obce, vyššie územné celky a nimi zriadené rozpočtové organizácie a príspevkové organizácie (oznámenie č. 484/2022 Z. z.).

6) § 2 ods. 1 písm. h) zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 205/2023 Z. z.

7) § 29 zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov v znení neskorších predpisov.

8) § 696 Občianskeho zákonníka.

9) § 13 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 278/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

10) § 9aa zákona Slovenskej národnej rady č. 138/1991 Zb. v znení neskorších predpisov.
§ 9a zákona č. 446/2001 Z. z. v znení neskorších predpisov.

11) Napríklad § 10 ods. 11 zákona č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov, § 13 zákona č. 112/2018 Z. z. o sociálnej ekonomike a sociálnych podnikoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.

12) § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka.

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.