

Pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného

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

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

kde

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

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

P je koeficient rovnajúci sa 0,35,

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

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

Tabuľka č. 1 (izbovosť)

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

Tabuľka č. 2 (výmera nájomných bytov v m²)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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