

DÔVODOVÁ SPRÁVA

A. Všeobecná časť

Predkladaným návrhom nariadenia vlády sa realizuje splnomocňovacie ustanovenie § 7 ods. 4, 5 zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov, (ďalej len „Zákon“) podľa ktorých:

„(4) Vláda ustanoví v nariadení vlády ďalšie kritériá, ktoré musí záujemca spĺňať a ktoré budú zohľadňovať najmä priority vlády ohľadom poskytnutia štátom podporovaného nájomného bývania

a) vybraným skupinám osôb, pre ktoré je získanie vlastného bývania nedostupné alebo ťažšie dostupné,

b) vybraným profesiám,

c) vybraným vekovým skupinám,

d) vybraným príjmovým skupinám a

e) vybraným skupinám v osobitnom sociálnom postavení.

(5) Vláda ustanoví v nariadení vlády pravidlá pridelovania bytov záujemcom, ktorí splnili kritériá ustanovené v súlade s týmto zákonom pre postavenie nájomcu, a to najmä s ohľadom na priority vlády uvedené v odseku 4.“

A splnomocňovacie ustanovenie § 9 ods. 1, 2 zákona č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania a o zmene a doplnení niektorých zákonov, podľa ktorého:

„(1) Vláda ustanoví nariadením vlády maximálnu výšku nájomného bez úhrad za plnenia poskytované s užívaním bytu a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu; vláda môže ustanoviť odlišnú maximálnu výšku nájomného v závislosti od regiónov, projektov nájomného bývania a roku ich kolaudácie. Vláda ustanoví nariadením vlády pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného.

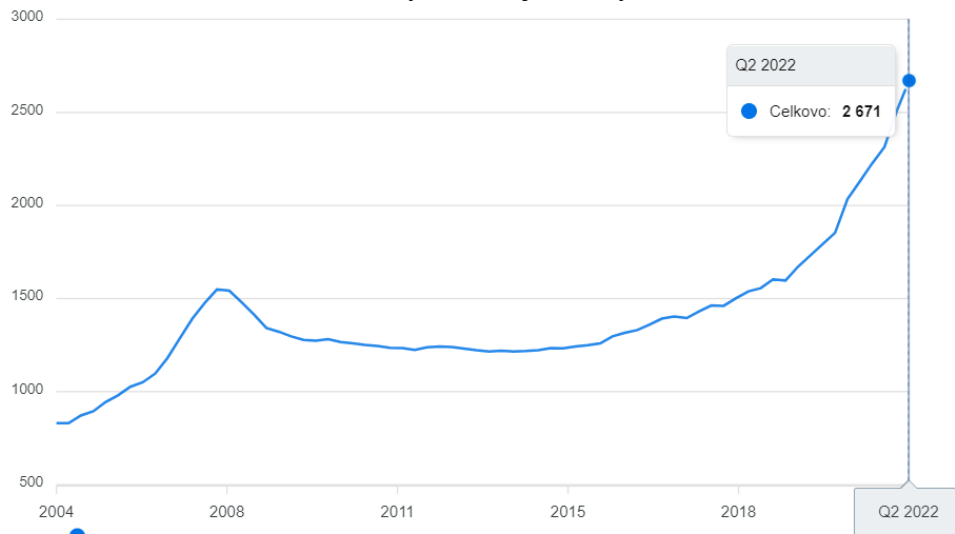
(2) Nájomné podľa odseku 1 vláda nariadením vlády zvýši raz ročne k 1. marcu o mieru inflácie dosiahnutú v predchádzajúcom kalendárnom roku potvrdenú Štatistickým úradom Slovenskej republiky.“

Návrh nariadenia vlády ustanovuje a dopĺňa Zákonom definované kritériá nájomcu na účely získania postavenia nájomcu podľa Zákona, a to konkrétne minimálny príjem, maximálny príjem ako aj posudzované príjmy k obojm kritériám a spôsob ich overovania. Návrh zároveň ustanovuje pravidlá pridelovania bytov záujemcom a štruktúru nájomcov bytov v rámci Agentúrou schváleného projektu, ktorá zahŕňa sociálne a zdravotne znevýhodnené osoby, zamestnancov verejného sektora, zamestnancov iných zamestnávateľov a iných záujemcov. Ďalej ustanovuje úpravu prípadu neuzatvorenia jednotlivých skupín záujemcov zmluvy o budúcej nájomnej zmluve alebo nájomnej zmluvy s prenajímateľom. Návrh nariadenia vlády definuje pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného, konkrétny vzorec výpočtu nájomného, vrátane korekčného mechanizmu maximálnej výšky nájomného a jeho úpravy o medziročný nárast miery inflácie podľa indexu HICP.

Ciele štátom podporovaného nájomného bývania

Hlavným cieľom modelu štátom podporovaného bývania je poskytovať dostupné nájomné bývanie pre ľudí na Slovensku za férový nájom, ktorý sa predvídateľne vyvíja v čase. Model štátom podporovaného nájomného bývania je odpoveďou na dlhodobu nepostačujúci bytový fond, ktorý nedokáže bez zásahu štátu naplniť potreby populácie Slovenska, čoho obrazom je aj viac než 200 000 chýbajúcich bytov. Toto v kombinácii s faktormi ako 91% podiel bytov v súkromnom vlastníctve fyzických osôb, spôsobuje, že mladí ľudia sa od rodičov sťahujú

v najvyššom veku spomedzi krajín EU. Vývoj na realitnom trhu v poslednom čase túto situáciu ešte zhoršuje nakoľko Posledné v v 2. kvartáli roku 2022 ceny nehnuteľností na bývanie zaznamenali 25,5% nárast, ktorý dokazuje, že bývanie sa s časom stáva ešte menej dostupné



*NBS – makroekonomický ukazovateľ priemerných cien nehnuteľností v € za m²

Aj napriek tomu, že tieto problémy postihujú primárne ľudí, ktorí sú súčasťou skupiny tzv. „missing middle“ teda domácnosti, ktoré nemajú dostatočne nízky príjem na to aby mali nárok na využitie podporných mechanizmov sociálnej politiky, ale zároveň nemajú dostatočne vysoký plat aby si mohli dovoliť kúpu nehnuteľnosti formou komerčnej hypotéky, tieto problémy postihujú aj ostatných, teda ľudí, ktorí formálne majú dostatočne vysoký príjem na to aby si mohli kúpiť nehnuteľnosť, avšak nájomné bývanie im poskytuje alternatívu z dôvodu výšky podielu platby na bývanie, ale aj pracovnej mobility či flexibility pri zmene bývania z dôvodu založenia si rodiny alebo zvyšujúceho sa počtu detí, čo kúpa nehnuteľnosti neponúka.

Nakoľko na Slovensku je trh s nájomným bývaním takmer neexistujúci okrem Bratislavy a Košíc kde je aj tak primárny aby poskytoval adekvátnu alternatívu bývania ku kúpe nehnuteľnosti nie je možné porovnávať štátom podporované nájomné bývanie na túto malú vzorku bytov bez konzistentného regionálneho zastúpenia. Taktiež máme za to, že nie je možné vnímať slovenský trh s obmedzenou ponukou bytov za komerčné nájomné bývanie, nakoľko väčšina týchto bytov je ponúkaná fyzickými osobami, ktoré častokrát prenajímajú svoje nehnuteľnosti s reálnou stratou a spoliehajú sa na nárast hodnoty nehnuteľnosti. Pri takejto forme „komerčného nájmu“ sa jedná iba o krátkodobú, negarantovanú formu bývania a nie dlhodobú ako v prípade štátom podporovaného nájomného bývania. Taktiež je nutné upozorniť na skutočnosť, že spomínaný trh obsahuje mix starých a nových bytov, ktoré boli obstarávané za historických trhových cien. Z minimálne týchto dôvodov je možné konštatovať, že správny ekvivalent k nájomnému bývaniu takmer neexistuje, nakoľko sa jedná o úplne nový produkt na trhu s bývaním. Ako možnú alternatívu pre porovnanie vnímame porovnávať výšku nájomov k obstaraniu nehnuteľnosti formou hypotekárneho úveru, pri štandardných podmienkach súčasného finančného trhu, teda hypotéka pri úroku 2,87% p.a. (priemerná výška úroku v poslednom období) s fixáciou na 5 rokov v celkovej dĺžke 25 rokov. Porovnanie je vykonané na príkladoch kúpy bytu na definovanú hypotéku (pri priemerných obstarávacích cenách za m² za 2Q2022) s prenájmom toho istého bytu v rámci modelu štátom podporovaného nájomného bývania – obe sumy sú uvedené bez energií a správnych poplatkov.

Kraj	Typ	Veľkosť (m2)	Mesačná splátka hypotéky	Maximálna výška nájomného	Maximálna výška nájomného, vrátane príspevku	Bez príspevku zamestnávateľa		Vrátane príspevku zamestnávateľa	
						Nájomné vs hypotéka %	Nájomné vs hypotéka EUR	Nájomné vs hypotéka %	Nájomné vs hypotéka EUR
Banská Bystrica	1 izb	27,00	356 €	221 €	113 €	-38%	-135,14 €	-68%	-243,14 €
	2 izb	48,00	585 €	369 €	177 €	-37%	-216,59 €	-70%	-408,59 €
	3 izb	71,50	829 €	534 €	248 €	-36%	-294,83 €	-70%	-580,83 €
	4 izb	85,00	858 €	627 €	287 €	-27%	-231,16 €	-67%	-571,16 €
Bratislava	1 izb	27,00	418 €	311 €	203 €	-26%	-107,12 €	-51%	-215,12 €
	2 izb	48,00	709 €	519 €	327 €	-27%	-190,03 €	-54%	-382,03 €
	3 izb	71,50	976 €	752 €	466 €	-23%	-223,49 €	-52%	-509,49 €
	4 izb	85,00	1 169 €	882 €	542 €	-25%	-287,29 €	-54%	-627,29 €
Košice	1 izb	27,00	461 €	239 €	131 €	-48%	-222,04 €	-72%	-330,04 €
	2 izb	48,00	626 €	399 €	207 €	-36%	-227,41 €	-67%	-419,41 €
	3 izb	71,50	1 065 €	579 €	293 €	-46%	-486,13 €	-73%	-772,13 €
	4 izb	85,00	910 €	678 €	338 €	-25%	-231,93 €	-63%	-571,93 €
Nitra	1 izb	27,00	231 €	213 €	105 €	-8%	-17,48 €	-54%	-125,48 €
	2 izb	48,00	451 €	356 €	164 €	-21%	-95,20 €	-64%	-287,20 €
	3 izb	71,50	534 €	516 €	230 €	-4%	-18,87 €	-57%	-304,87 €
	4 izb	85,00	901 €	605 €	265 €	-33%	-296,61 €	-71%	-636,61 €
Prešov	1 izb	27,00	249 €	201 €	93 €	-19%	-48,09 €	-63%	-156,09 €
	2 izb	48,00	584 €	335 €	143 €	-43%	-249,47 €	-76%	-441,47 €
	3 izb	71,50	650 €	485 €	199 €	-25%	-165,29 €	-69%	-451,29 €
	4 izb	85,00	872 €	569 €	229 €	-35%	-302,79 €	-74%	-642,79 €
Trenčín	1 izb	27,00	230 €	235 €	127 €	2%	4,58 €	-45%	-103,42 €
	2 izb	48,00	442 €	392 €	200 €	-11%	-50,68 €	-55%	-242,68 €
	3 izb	71,50	675 €	568 €	282 €	-16%	-107,17 €	-58%	-393,17 €
	4 izb	85,00	775 €	666 €	326 €	-14%	-109,59 €	-58%	-449,59 €
Trnava	1 izb	27,00	324 €	238 €	130 €	-27%	-86,28 €	-60%	-194,28 €
	2 izb	48,00	610 €	397 €	205 €	-35%	-212,81 €	-66%	-404,81 €
	3 izb	71,50	788 €	576 €	290 €	-27%	-212,31 €	-63%	-498,31 €
	4 izb	85,00	977 €	675 €	335 €	-31%	-302,58 €	-66%	-642,58 €
Žilina	1 izb	27,00	277 €	228 €	120 €	-18%	-49,26 €	-57%	-157,26 €
	2 izb	48,00	402 €	380 €	188 €	-5%	-21,77 €	-53%	-213,77 €
	3 izb	71,50	608 €	551 €	265 €	-9%	-56,87 €	-56%	-342,87 €
	4 izb	85,00	765 €	646 €	306 €	-16%	-119,75 €	-60%	-459,75 €
Priemer			634,66 €	466,80 €	235,30 €	-24,60%	-167,86 €	-62,02%	-399,36 €

Ako je uvedené vyššie, štátom podporované nájomné bývanie pomocou využitia metodiky určenia maximálnej výšky regulovaného nájomu dokáže poskytnúť adekvátnu a dostupnú alternatívu ku kúpe nehnuteľnosti na komerčnú hypotéku. Štátom podporované nájomné bývanie je v priemere o 24,6% lacnejšie ako mesačná splátka hypotéky. Tento rozdiel sa ešte zásadne prehĺbi v prípade, ak nájomcovi zamestnávateľ poskytne príspevok na bývanie. V tomto prípade môže byť rozdiel medzi mesačnou splátkou hypotéky a maximálnym nájomom až 62%.

Kritériá nájomcu

Kritérium určujúce maximálny príjem domácnosti záujemcu vychádza z jedného z hlavných problémov, na ktorý odpovedá Zákon, a to sú rastúce ceny nehnuteľností, hypoték a s tým spojené zväčšovanie sa skupiny obyvateľstva, tzv. „missing middle“, teda ľudí, ktorí nemajú finančný nárok na získanie existujúcich foriem podpory obstarania sociálneho bývania, nemajú finančnú schopnosť zabezpečiť si nehnuteľnosť na bývanie formou komerčnej hypotéky, respektíve nie sú ochotní vyčleniť viac ako 50% svojho príjmu na náklady spojené s bývaním. Keďže systém štátom podporovaného nájomného bývania bude mať obmedzenú kapacitu,

Kritérium obmedzujúce maximálny príjem slúži na zamedzenie vstupu vysokopříjmovým záujemcom. V prípade významne vysokého záujmu o trojizbové a štvorizbové byty môže Agentúra uplatniť znevýhodnenie záujemcov s vyšším posudzovaným príjmom s cieľom prioritovať alokáciu bytov, ktoré sú rodinami najžiadanejšie, práve rodinám, ktoré ich

potrebujú najviac z dôvodu, že by pre tieto domácnosti bolo finančne náročnejšie obstaráť si bývanie mimo systému štátom podporovaného nájomného bývanie.

Kritériá nájomcu na účely získania postavenia nájomcu sú navrhnuté v súlade so Zákonom definovanými kritériami. Kritérium určujúce minimálny príjem domácnosti záujemcu je zamerané na overenie a umožnenie vstupu do systému štátom podporovaného nájomného bývanie nájomcom, ktorí majú platobnú schopnosť uhrádzať nájomné ako aj iné základné výdavky domácnosti, ktoré sú obsiahnuté v komponente životného minima.

Zoznam posudzovaných príjmov

Zoznam posudzovaných príjmov zahŕňa 30 typov príjmov, ktoré komplexne pokrývajú možné príjmy pre rôzne typy domácností, od príjmov zo závislej činnosti, príjmov z podnikania, dávok sociálnej poisťovne, dôchodkov, prídavkov a príspevkov, štipendia po obdobné príjmy zo zahraničia. Zoznam posudzovaných príjmov bol navrhnutý tak, aby nedokázal znevýhodniť záujemcu so snahou získať nájomný byt tým, že z dôvodu neposúdenia jednej z častí príjmu by nedosiahol minimálny potrebný príjem. Komplexný zoznam posudzovaných príjmov pokrýva možné domácnosti v rôznych životných situáciách so zameraním na podporu sociálne znevýhodnených záujemcov a rodín. Posúdenie príjmov zabezpečí Agentúra alebo ňou poverená právnická osoba pred uzatvorením nájomnej zmluvy alebo v súlade so zmluvou o budúcej zmluve za účelom získania čo najaktuálnejších informácií o príjmoch ako aj splnení kritérií na získanie postavenia nájomcu.

Metodika výpočtu maximálnej výšky nájomného

Hlavné ciele regulácie maximálnej výšky nájomného sú:

- Zabezpečenie dlhodobej cenovej dostupnosti bývanie;
- Chrániť sociálne slabších nájomníkov pred nadmerným zvyšovaním nájomného;
- Poskytnutie dlhodobej stability výšky nájomného;
- Umožnenie plánovania a predvídania výšky nájomného do budúcnosti;
- Vytvorenie atraktívneho ekosystému pre investičných partnerov,
- Vytvorenie stabilného a dôveryhodného investičného prostredia pre investičných partnerov
- Poskytnúť investičným partnerom dostatočné výnosy na investovanie do údržby a poskytovania kvalitných služieb svojim nájomcom
- Limitovať výdavky o štátneho rozpočtu

Metodika bola stanovená na základe vytvorenia niekoľkých metodík, z ktorých tá najvhodnejšia bola vybraná. Tieto spôsoby určenia maximálnej výšky nájomného boli založené na: (a) Fixovaných výnosoch investičných partnerov – tento spôsob stanovovania je štandardný v zahraničí avšak je zásadne limitovaný na získavanie dát z globálnych trhov na základe rizikovosti korporátnych dlhopisov. Tieto dáta sú zamerané nie len čisto trhov, ale nedokážu reflektovať situáciu Slovenska a už vôbec nie regionálne rozdiely Slovenska, čo by znamenalo rovnaký nájom v Bratislave a v Rimavskej Soboti. ; (b) Zľave z trhovej ceny – aj napriek tomu, že tento spôsob stanovovania sa javil ako konzistentný, problém je, že na Slovensku 91% nehnuteľností na bývanie je v súkromnom vlastníctve a segment s komerčným nájomným bývaním je takmer neexistujúci, a v mestách kde existuje (t.j. Bratislava a Košice) je nízkou ponukou skreslený, nestály a z dôvodu jeho malej veľkosti podlieha dopytovým a s tým spojenými cenovými šokmi aké boli zaznamenané po vypuknutí vojny na Ukrajine, kvôli čomu náhly prísun ľudí utekajúcich z Ukrajiny zmenšil trh s nájomným bývaním v Bratislave o približne polovicu, čo spôsobilo výrazný nárast komerčných cien. Z tohto dôvodu nie je

možné a ani bezpečné na takýto trh fixovať výšku regulovaného nájmu. (c) Pomere výdavkov na bývanie voči príjmom domácnosti, tento koeficient je stanovený na 35%, keďže v súčasnosti slovenské domácnosti platia až 60% svojich príjmov na bývanie, čo je vysoko nad priemerom odporúčanej hranice podľa OECD, ktorý slúžil ako méta pri nastavovaní modelu. Tento spôsob určovania maximálnej výšky regulovaného nájmu bol vybraný, a to pre nasledovné dôvody:

- Je zameraný na meranie sociálnych ukazovateľov a nie ekonomických (trhových),
- Priemerná mesačná nominálna mzda v regióne a pomer príjmu k nájomnému zaisťujú, že nájomné vždy zohľadňuje lokálne príjmy ľudí a stanovuje tak hornú hranicu nájmu pre dostupné bývanie (vychádzajúci z britského modelu, zohľadňujúci príjmy v regiónoch)
- Je postavený na empirických ukazovateľoch, ktoré sú na pravidelnej báze publikované hodnovernými verejnými inštitúciami akými sú štatistický úrad Slovenskej republiky;

Návrh nariadenia ustanovuje pravidlá výpočtu maximálnej výšky nájomného, ktoré sú založené na ustanovenom vzorci výpočtu, ktorý pozostáva z nasledujúcich premenných:

- a) priemerná ročná nominálna mzda v jednotlivom samosprávnom kraji Slovenskej republiky, ktorej cieľom je reflektovať ekonomický vývoj na Slovensku, tak aby nájom zodpovedal priemernému príjmu záujemcov a zároveň reflektoval regionálne rozdiely Slovenska.
- b) Koeficient ktorý určuje pomer výdavkov na bývanie voči príjmom domácnosti, tento koeficient je stanovený na 35%, keďže v súčasnosti slovenské domácnosti platia až 60% svojich príjmov na bývanie, čo je vysoko nad priemerom odporúčanej hranice podľa OECD.
- c) Váhy príslušných bytov, ktoré sa odvíjajú od veľkosti bytu a predstavujú sociálny aspekt, ktorý zabezpečuje úpravu cien nájmov tak, aby menšie byty boli dostupnejšie aj pre nižšie zárobkové skupiny obyvateľstva, ktorých príjem nedosahuje priemernú mzdu v kraji. Následne sa váhy navyšujú a to z dôvodu, že byty s väčšou rozlohou budú primárne obsadzované rodinami, ktorých príjem domácnosti prevyšuje priemernú mzdu za jednotlivca v danom kraji
- d) Priemerná výmera príslušného bytu za cieľom dosiahnuť výšku maximálneho mesačného nájmu na m².

Táto metodika regulácie maximálnej výšky nájmu sa vzťahuje len na čistý nájom, teda bez úhrad za energie a služby obvykle dodávané nájomcom v súvislosti s užívaním bytov v bytovom dome nakoľko regulácia tzv. servisných poplatkov keďže ich výška je hrubým odhadom na základe trhového prieskumu a ich skutočná výška sa môže líšiť v závislosti od rozsahu poskytovaných služieb v tom konkrétnom bytovom komplexe a to aj smerom nadol. Z tohto dôvodu je v Zákone 222/2022 o štátnej podpore nájomného bývania definovaný mechanizmus referenčného ukazovateľa (tzv. benchmarkingu) týchto poplatkov aby sa zaručilo, že prenajímatelia umelo nenavyšujú nájom pomocou týchto poplatkov a teda sa zaručila ich férová výška.

Korekcie maximálnej výšky nájomného

Návrh ustanovuje aj korekčný mechanizmus, ktorého cieľom je zachovať dlhodobú udržateľnosť vzorca a jeho odrážanie reálnych nákladov a ekonomických pomerov. V prípade keď ceny stavebných prác budú disproporčne rásť v porovnaní s rastom priemernej mzdy, úlohou korekčného mechanizmu je upraviť maximálny nájom tak, aby odrážal navýšené náklady investora na obstaranie bytov avšak len v prípade ak tento rozdiel bude väčší ako 5% ale najviac 10% pôvodnej výšky maximálneho nájomného. Návrh nariadenia ustanovuje na ročnej báze navýšiť maximálny nájom o výšku medziročného nárastu miery inflácie podľa indexu HICP.

Návrh nariadenia vlády bude mať pozitívne sociálne vplyvy a pozitívny vplyv na manželstvo, rodičovstvo a rodinu. Zároveň nebude mať vplyvy na rozpočet verejnej správy, vplyvy na podnikateľské prostredie, vplyvy na životné prostredie, vplyvy na informatizáciu spoločnosti a vplyvy na služby verejnej správy pre občana.

Znevýhodňujúce kritériá

Tento návrh nariadenia definuje znevýhodňujúce kritérium vlastníctva nehnuteľnosti na bývanie v rovnakom okrese ako byt, o ktorý záujemca prejavil záujem. Toto kritérium slúži na zabezpečenie adresnosti štátom podporovaného nájomného bývania pri riešení problémov s nedostatkom cenovo dostupného bývania, keďže ráta s tým, že človek, ktorý vlastní nehnuteľnosť určenú na bývanie v rovnakom okrese ako nájomný byt, o ktorý má záujem nemá problém so zabezpečením bývania pre seba a svoju rodinu. Takému záujemcovi môže vzniknúť nárok na nájomný byt v prípade, že všetci záujemcovia, ktorí nie sú znevýhodnení, už získajú nájomný byt, čím sa poradovník tak povediac vyprázdni.

Druhé znevýhodňujúce kritérium by nadobudlo účinnosť v prípade jeho aktivácie Agentúrou, ktorá by mala právo aktivovať mechanizmus zníženia kritéria maximálneho príjmu z 8-násobku životného minima na 6-násobok, avšak to len v prípade záujemcov o 3-izbové alebo 4-izbové byty. Podľa návrhu nariadenia vlády má Agentúra možnosť aktivovať tento mechanizmus v prípade vysokého záujmu o tieto byty a to len na obmedzenú dobu za účelom zvýšenia adresnosti štátom podporovaného nájomného bývania, teda poskytnutie bývania prioritne pre záujemcov (v tomto prípade rodiny) s vyššou finančnou urgentnosťou a potrebou obstarania si dostupného nájomného bývania

Metodológia pridelovania bytov

Pravidlá pridelovania bytov záujemcom sú navrhnuté tak, aby dostatočne preferovali znevýhodnených záujemcov (ktorými sú zdravotne ťažko znevýhodnení záujemcovia a odchovanci), zamestnanci verejného sektora a zamestnanci iných zamestnávateľov. Keďže jedným z cieľom štátom podporovaného nájomného bývania je plnenie sociálnej politiky štátu. Kategória znevýhodnených preferovaných záujemcov má nastavenú 10% alokáciu bytov v každom agentúrou schválenom projekte. Zamestnancom verejného sektora a zamestnancom iných zamestnávateľov môže byť alokovaných maximálne 40% bytov v agentúrou schválenom projekte, z čoho polovica môže byť alokovaná pre zamestnancov verejného sektora, ktorí si musia uplatniť toto zvýhodnenie najneskôr do jedného mesiaca od zverejnenia ponuky bytu, a to za účelom prechádzania vzniku neobsadenia bytov pri nečinnosti a neaktívnosti záujemcov z jednej preferovanej skupiny.

Návrh nariadenia zároveň ustanovuje mechanizmus určovania práva poradia, za rozhodný moment prejavu záujmu záujemcu sa považuje časový moment úspešnej registrácie záväzného záujmu záujemcu v registri prenajímateľov, ktorý bude vyjadrený rokom, dňom kalendárneho mesiaca, hodinou a sekundou úspešnej registrácie záujemcu v registri prenajímateľov.

S cieľom eliminácie možností vzniku situácie s množstvom neobsadených bytov, ktoré boli alokované pre jednu preferovanú kategóriu, návrh nariadenia ustanovuje prenajímateľovi možnosť re-alokovať byty alokované preferovanej kategórii do inej z kategórií v prípade, ak sa prenajímateľovi nepodarí uzavrieť so záujemcami danej kategórie zmluvu v lehote aspoň jeden mesiac.

Alokácia bytov bola nastavená podľa demografických údajov extrahovaných zo dát Štatistického Úradu Slovenskej Republiky. Verejný sektor voči všetkým pracujúcim na území Slovenskej republiky predstavuje 27%, čo znamená 700 900 pracovníkov. Zdravotne postihnutých je celkovo 10% populácie (550 000 ľudí). Pre účely nájomného bývania sa za preferovanú ZŤP považuje osoba s ťažkým zdravotným postihnutím alebo rodič dieťaťa s ťažkým zdravotným postihnutím

B. Osobitná časť

K § 1

Ustanovuje sa predmet úpravy tohto nariadenia vlády.

K § 2

Paragraf 2 ustanovuje kritériá, ktoré musí záujemca spĺňať na účely získania postavenia nájomcu, a to konkrétne požiadavky na výšku minimálneho príjmu domácnosti záujemcu ako aj výšku maximálneho príjmu domácnosti záujemcu. Zároveň ustanovuje zoznam posudzovaných príjmov pre účely overovania splnenia kritérií a spôsob aj čas posúdenia ich splnenia.

K § 3

Navrhovaná úprava v § 3 ustanovuje pravidlá pridelovania bytov záujemcom vrátane definovania preferovaných skupín obyvateľstva a percentuálne alokácie bytov týmto skupinám v každom Agentúrou schválenom projekte štátom podporovaného nájomného bývania. § 3 taktiež ustanovuje „právo poradia“ na základe času prejavenia záväzného záujmu, stratu práva poradia v prípade splnenia ustanovených znevýhodňujúcich kritérií.

K § 4

Paragraf 4 ustanovuje mechanizmus aplikovaný v prípade neuzatvorenia zmluvy o budúcej zmluve alebo nájomnej zmluvy s prenajímateľom jednotlivými preferovanými skupinami obyvateľstva v definovanej časovej lehote.

K § 5 (vrátane prílohy)

Navrhovaná úprava v § 5 (vrátane prílohy) ustanovuje pravidlá výpočtu maximálnej výšky nájomného ako aj vzorec na výpočet a jeho premenné. Táto časť nastavuje úpravu maximálnej výšky nájomného korekčným mechanizmom ako aj vzorec na jeho výpočet spolu s úpravou maximálnej výšky nájomného o medziročný nárast miery inflácie podľa indexu HICP.

K § 6

Účinnosť tohto nariadenia vlády sa navrhuje 1. októbrom 2022.