



Stanovisko Asociácie priemyselných zväzov a dopravy na rokovanie HSR SR dňa 26.9.2022

Návrh nariadenia vlády Slovenskej republiky o niektorých opatreniach v súvislosti so štátnou podporou nájomného bývania

1. Postoj APZD

APZD berie predložený materiál na vedomie a odporúča ho na ďalšie legislatívne konanie.

2. Zdôvodnenie postoja APZD

APZD neuplatnila v medzirezortnom pripomienkovom konaní žiadne pripomienky.

3. Stručný popis navrhovaných zmien, cieľ a obsah materiálu

Na základe č. 222/2022 Z. z. o štátnej podpore nájomného bývania **vláda v nariadení ustanoví kritériá na záujemcov o štátom podporované nájomné bývanie** pre:

- skupiny osôb, pre ktoré je získanie vlastného bývania nedostupné alebo ťažšie dostupné,
- vybraným profesiám a vekovým skupinám,
- vybraným príjmovým skupinám a skupinám v osobitnom sociálnom postavení.

Obsahom nariadenia je:

- určenie **maximálnej výšky nájomného bez úhrad za plnenia** poskytované s užívaním bytu a bez nákladov na prevádzku, údržbu a opravy bytového domu,
- maximálna výška nájomného môže byť rozdielna podľa regiónov, projektov a roku kolaudácie,
- nariadenie ustanovuje **pravidlá výpočtu a aplikácie maximálneho nájomného**,
- nájomné vláda svojim nariadením vlády **zvýši raz ročne k 1. marcu o mieru inflácie** v predchádzajúcom kalendárnom roku.

Stručný popis pripravovaných zmien

Záujemca (18+) musí spĺňať nasledovné kritériá na účely získania postavenia nájomcu:

- minimálny príjem záujemcu musí byť vyšší ako maximálna výška nájomného bez plnení poskytovaných s užívaním bytu - minimálny príjem záujemcu sa určí ako rozdiel medzi priemerným čistým mesačným príjmom jeho domácnosti a životným minimom domácnosti,
- medzi posudzované príjmy záujemcu sú zahrnuté:
 1. príjmy zo závislej činnosti a z podnikania,

2. dávky zo sociálneho poistenia – materské, rodičovské nemocenské, dôchodok, podpora v nezamestnanosti, príjmy zo zahraničia a pod.
- prenajímateľ je povinný dodržiavať nasledovnú štruktúru nájomcov:
 1. ŤZP občania a odchovanci v rozsahu aspoň 10 % bytov – znevýhodnení záujemci,
 2. zamestnanci v rozsahu najviac 40 % bytov:
 - preferovanej kategórie zamestnancov verejného sektora, ktorí musia tvoriť 20 % bytov, ak uplatnia svoj záujem najneskôr do jedného mesiaca od zverejnenia ponuky bytu,
 - iných zamestnávateľov,
 3. iní záujemci, ktorí spĺňajú kritériá.
 - poradie záujemcov podľa štruktúry záujemcov určuje časový moment registrácie ich záväzného záujmu v registri prenajímateľov vedeného Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania,
 - poradie záujemcov v kategórii zamestnancov sa môže meniť iba vzájomnou dohodou zamestnávateľov verejného sektora alebo dohodou zamestnávateľa zamestnancov iných zamestnávateľov,
 - pri uzatváraní zmlúv platí postup, že:
 1. ak prenajímateľ neuzavrie zmluvu o budúcej nájomnej zmluve so znevýhodneným uchádzačom je oprávnený uzavrieť zmluvu so zamestnancom verejného zamestnávateľa,
 2. ak prenajímateľ neuzavrie zmluvu o budúcej nájomnej zmluve so zamestnancom verejného zamestnávateľa je oprávnený uzavrieť zmluvu so zamestnancom iného zamestnávateľa,
 3. ak prenajímateľ neuzavrie zmluvu o budúcej nájomnej zmluve so zamestnancom iného zamestnávateľa je oprávnený uzavrieť zmluvu so zamestnancom verejného sektora a záujemcami z preferovanej kategórie zamestnancov iných zamestnávateľov.

Pravidlá výpočtu a aplikácie maximálnej výšky nájomného

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

N = maximálna výška nájomného na m² bytu pre jednotlivé samosprávne kraje

M = priemerná ročná nominálna mzda v jednotlivom samosprávnom kraji za predchádzajúci kalendárny rok

P = koeficient rovnajúci sa 0,35

V = váha príslušného bytu tzn. izbovosť

Tabuľka č. 1 (izbovosť)

Počet izieb	Váha
1 izbový	0,6
2 izbový	1
3 izbový	1,45

4 izbový

1,7

B = priemerná výmera príslušného bytu v m²

- ďalej sa maximálna výška nájomného na m² (N) sa upraví pripočítaním korekčného mechanizmu (K), ktorý sa nastavuje v závislosti s medzročných zmien percentuálnej miery rastu indexu cien stavebných prác a indexu priemernej nominálnej mzdy,
- maximálna výška nájmu sa určí pre kalendárny rok schválenia projektu nájomného bývania agentúrou a následne sa vždy k 1. marcu zvýši o mieru inflácie dosiahnutú v predchádzajúcom roku.

Predpokladaná účinnosť: 1. október 2022