

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 m² 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 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 bytu, podľa Tabuľky č. 1 (izbovosť),

B je priemerná výmera príslušného bytu, podľa Tabuľky č. 2 (výmera 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 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 [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 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 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 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 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 bytu v Košickom samosprávnom kraji vo výmere 50 m² 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 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 [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 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.