

**Vyhláška MD SR č. 281/2024 Z. z.
o regulácii cien nájmu bytov vo
verejnom sektore**



MINISTERSTVO
DOPRAVY
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Regulácia sa vzťahuje na:

- byty vo vlastníctve štátu, obce alebo vyššieho územného celku **alebo**
- byty obstarané z prostriedkov štátneho rozpočtu, štátneho fondu, rozpočtu obce alebo rozpočtu vyššieho územného celku.

Spôsob regulácie:

- Úradné určenie ceny – ako maximálnej ceny (cena, ktorú nie je prípustné prekročiť).

Maximálna cena (§1 ods. 1):

- Cena ročného nájmu bytu sa určuje najviac vo výške 5 % z hodnoty bytu:
 - a) v ocenení neupravenom o položky podľa osobitného predpisu (čiže brutto hodnota) alebo
 - b) určenej podľa prílohy (Výpočet hodnoty bytu podľa prílohy možno uplatniť do 31. decembra 2025)

Maximálna cena ročného nájmu bytu podľa § 1 nezahŕňa úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (Úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu (dodávka tepla, dodávka teplej úžitkovej vody, dodávka pitnej vody, odvedenie vody - kanalizácia, osvetlenie spoločných priestorov domu, prevádzka výtahu, čistenie žump a septikov a i.) nie sú zahrnuté v sume nájomného a nájomca je povinný prenajímateľovi uhrádzať zálohu na úhradu týchto nákladov popri nájomnom (všetky prípadné preplatky alebo nedoplatky znáša v tomto prípade nájomca a prenajímateľ je povinný nájomcovi všetky úhrady riadne vyúčtovať).

V prípade postupovania podľa §1 ods. 1 písm. a) – brutto hodnota

+ Hodnota bytu 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. (t. z. prvýkrát sa použije ustanovenie v roku 2026).

- Hodnota bytu sa **znižuje o** hodnotu vyvolaných investícií (vyvolanými investíciami sa rozumie obstaranie majetku alebo služby, ktoré nebude účtovná jednotka používať, ale ktoré jej vznikli podľa osobitného predpisu alebo zo zmluvy v súvislosti s obstaraním dlhodobého majetku. Vyvolané investície vznikajú počas výstavby a sú nimi investície vyvolané podľa osobitných predpisov, ale môžu byť nimi ďalšie investície napríklad vybudovanie oddychovej parkovej zóny mimo územia výstavby susediacej s pozemkom, na ktorom sa výstavba realizuje, detské ihrisko a podobne), **okrem prípojok uvedených v osobitnom predpise** (vodovodná prípojka, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka).

V prípade postupovania podľa §1 ods. 1 písm. b) – prepočet hodnoty bytu podľa prílohy (časť A alebo časť B)

- Hodnota bytu 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. (t. z. prvýkrát sa použije ustanovenie v roku 2026).

+ hodnotu technického zhodnotenia (po jeho riadnom dokončení; za uvedené nie sú považované zhodnotenia vykonané v minulosti).

Ochrana existujúcich nájomcov:

- **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 %.**

Cena ročného nájmu bytu sa môže zvýšiť maximálne o 20 % z hodnoty nájomného vypočítaného a plateného v predchádzajúcom roku. Týmto spôsobom je nárast ceny nájmov bytov v nadväznosti na úpravu § 1 ods. 1 rozložený do niekoľkých rokov. Tento postup sa použije aj v prípade, že s jedným nájomcom je uzatvorená nájomná zmluva na dobu určitú hoci aj opakovane. Zároveň v prípade nového nájomcu a uzatvorenia novej nájomnej zmluvy po dátume účinnosti návrhu vyhlášky sa automaticky cena nájmu určuje podľa § 1 ods. 1.

Postup podľa prílohy

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

$$HB = PP \times NOB$$

Náklad na obstaranie

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

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

$$HB = (OC \times Kcpi/2) \times PP$$

Kalkulačka dostupná online: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/regulacia-cien-najmu-bytov-vo-verejnom-sektore>

Ďakujeme za pozornosť.
veronika.rehakova@mindop.sk

Aktuálne informácie, pomôcky, usmernenia dostupné na webe ministerstva „Regulácia cien nájmu bytov vo verejnom sektore“ v časti Bytová politika: <https://www.mindop.sk/ministerstvo-1/vystavba-5/bytova-politika/regulacia-cien-najmu-bytov-vo-verejnom-sektore>